



stadtnah *wohnen*

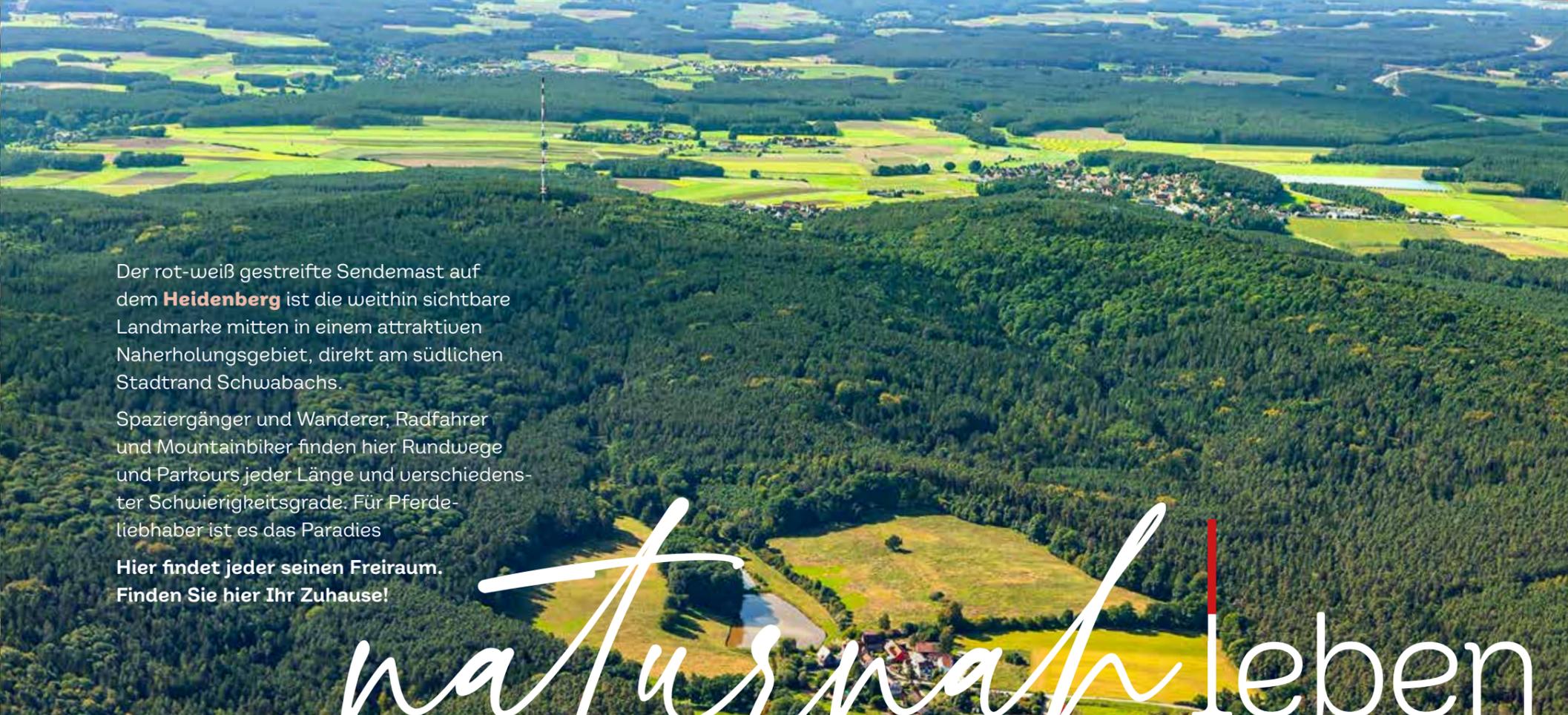
naturnah leben



Wohnen am
Heidenberg



BAUSTOFFE
HOCH- & TIEFBAU
TRANSPORTBETON



stadtnah wohnen

naturnah leben

„Alles hat zwei Seiten.“ Optimal ist es, wenn beide Seiten Vorteile bieten und so zusammen die ideale Kombination ergeben!

Für das perfekte Wohnumfeld heißt das: Ausgangspunkt und Rückzugsort. Ruhepol und Aktionsfläche. Natur und Kultur. Ganz einfach – Stadt und Land. Hier ganz konkret: **Schwabach** und die grüne Freizeitregion der Stadt.

Die traditionelle Bedeutung der historischen Goldschlägerstadt zeigt sich an den vielen stattlichen Gebäuden innerhalb der teilweise erhaltenen Stadtmauern.

Gemeinsam mit Nürnberg, Fürth und Erlangen bildet die aufstrebende 41.000-Einwohner-Stadt heute die bedeutendste Städetachse Nordbayerns mit ihrer kompletten Infrastruktur und allen Möglichkeiten.

Ottersdorf verbindet beide Welten. Nur rund drei Kilometer sind es bis zum Stadtzentrum von Schwabach, die Natur beginnt direkt vor Ihrer Haustür bzw. auf Ihrem Balkon oder Ihrer Terrasse.

Wenn Sie gewöhnlich Ihre Entscheidungen mit dem Kopf oder aus dem Bauch heraus treffen, lassen Sie dieses Mal am besten beide gemeinsam entscheiden!



Wohnen am Heidenberg





So schnell kann's gehen!

Büchenbach	5 min.
Autobahnauffahrt A6	6 min.
Rednitzhembach, Bhf.	6 min.
Büchenbach, Bahnhof	7 min.
Schwabach Zentrum	8 min.
Schwabach, Bahnhof	9 min.
Roth	12 min.
Rothsee	23 min.
Nürnberg, Bahnhof	27 min.
Brombachsee	30 min.
Ansbach	35 min.

Brombachsee



Ottersdorf liegt bei aller Ruhe und Beschaulichkeit zentraler als man vielleicht denken mag. Die Bundesstraßen B2 und B466, die Autobahnen A9 und A6 sowie das VGN-Schiennetz sind weder zu sehen oder zu hören, aber in wenigen Minuten bequem erreichbar. Die S-Bahnhöfe Büchenbach und Rednitzhembach und auch das Zentrum Schwabachs liegen sogar ohne E-Bike im „Radl-Radius“. Ottersdorf ist nicht das Zentrum der Welt – dafür der ideale Lebensmittelpunkt!



Wohnen am Heidenberg





KreisWohnung



Haus 1	Whg	Zi	Wfl. ca.
EG	1.0.1	3	83,0 m ²
	1.0.2	2	67,0 m ²
	1.0.3	3	86,0 m ²
OG	1.1.4	3	82,0 m ²
	1.1.5	2	66,0 m ²
	1.1.6	3	86,0 m ²
DG	1.2.7	5	154,0 m ²

Haus 2	Whg	Zi	Wfl. ca.
EG	2.0.8	3	83,0 m ²
	2.0.9	2	67,0 m ²
	2.0.10	3	86,0 m ²
OG	2.1.11	3	82,0 m ²
	2.1.12	2	66,0 m ²
	2.1.13	3	86,0 m ²
DG	2.2.14	2	76,0 m ²
	2.2.15	2	71,0 m ²

Doppelhaus	Zi	Wfl. ca.
DHH 1	4/5	148,4 m ²
DHH 2	4/5	148,4 m ²

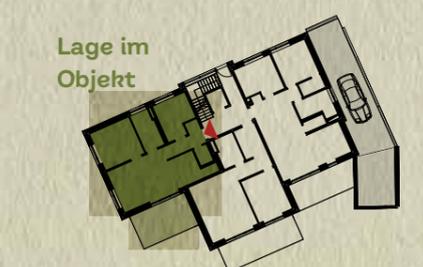


Wohnen am Heidenberg

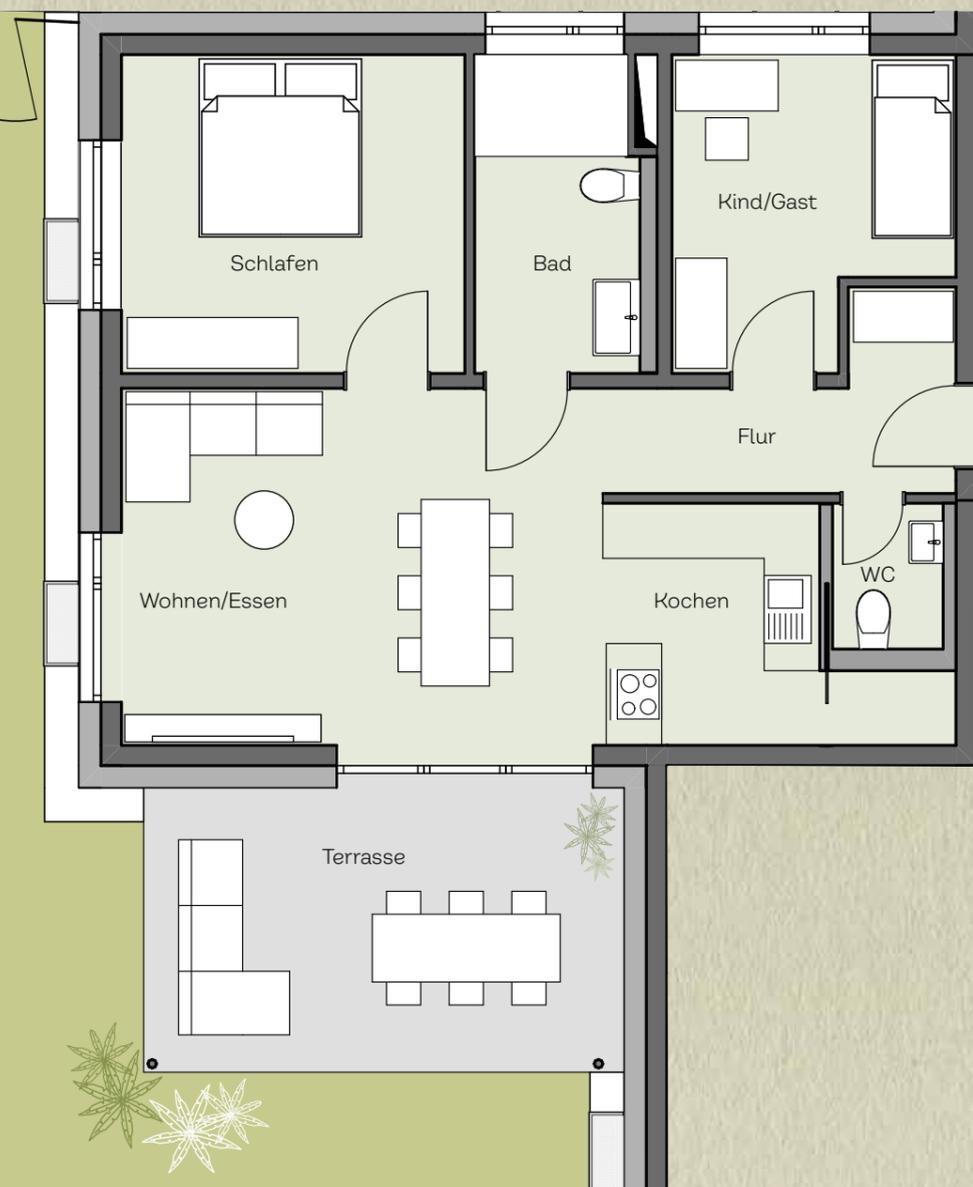
Alle Wohnungen besitzen perfekt nach Süden bzw. Südosten ausgerichtete Terrassen, Balkone oder Dachgärten. Großzügige, bodentiefe Fenster lassen viel Licht in die Räume und verschaffen herrliche Ausblicke.



Erdgeschoss



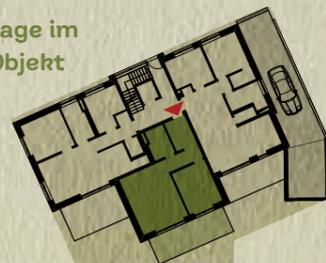
Haus 1 3 Zi-Wohnung 1.0.1 Wfl. ca.



Flur	6,5 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,8 m ²
Speisekammer	1,3 m ²
Schlafen	15,0 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	11,0 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	2,2 m ²
Terrasse 18,8 m ² (50%)	9,4 m ²
gesamt ca.	83,2 m²
inkl. Privatgarten	
zzgl. Tiefgaragenstellplätze	

Erdgeschoss

Lage im Objekt



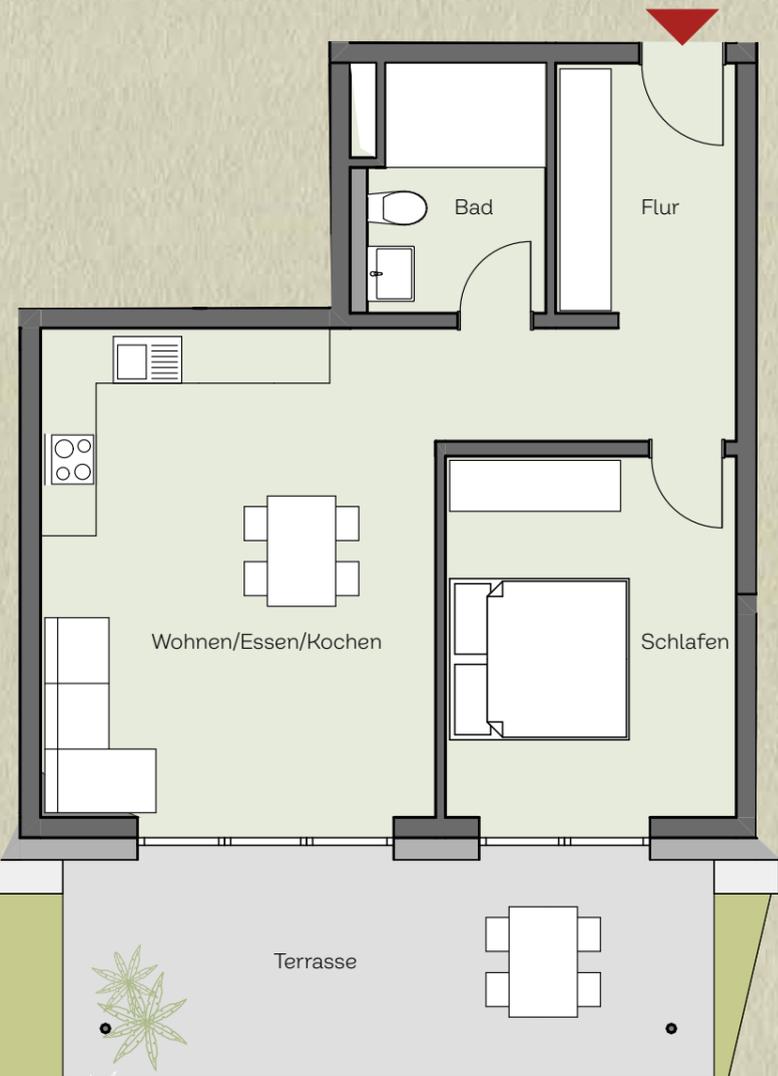
Haus 1

2 Zi-Wohnung 1.0.2 Wfl. ca.

Flur	11,0 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	26,5 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Bad	5,8 m ²
Terrasse 19,6 m ² (50%)	9,8 m ²

gesamt ca. 67,5 m²

inkl. Privatgarten
zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Erdgeschoss

Lage im Objekt



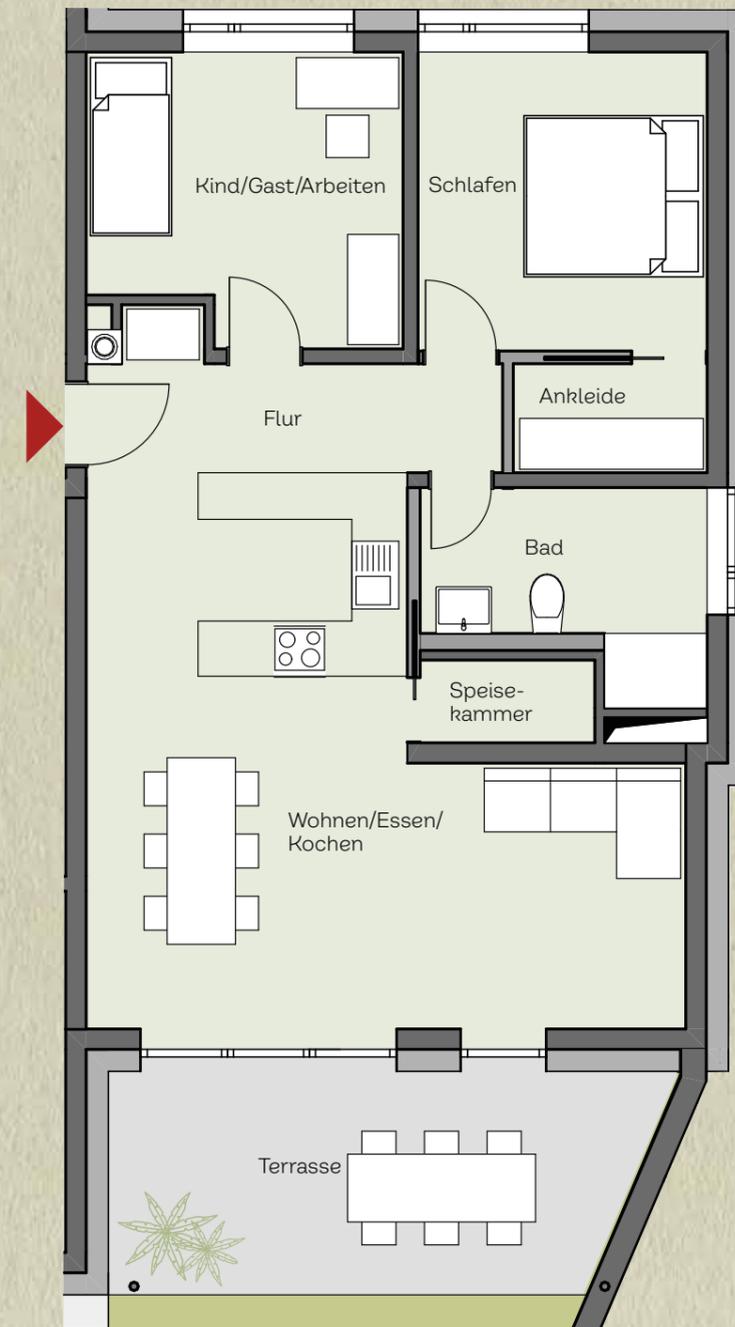
Haus 1

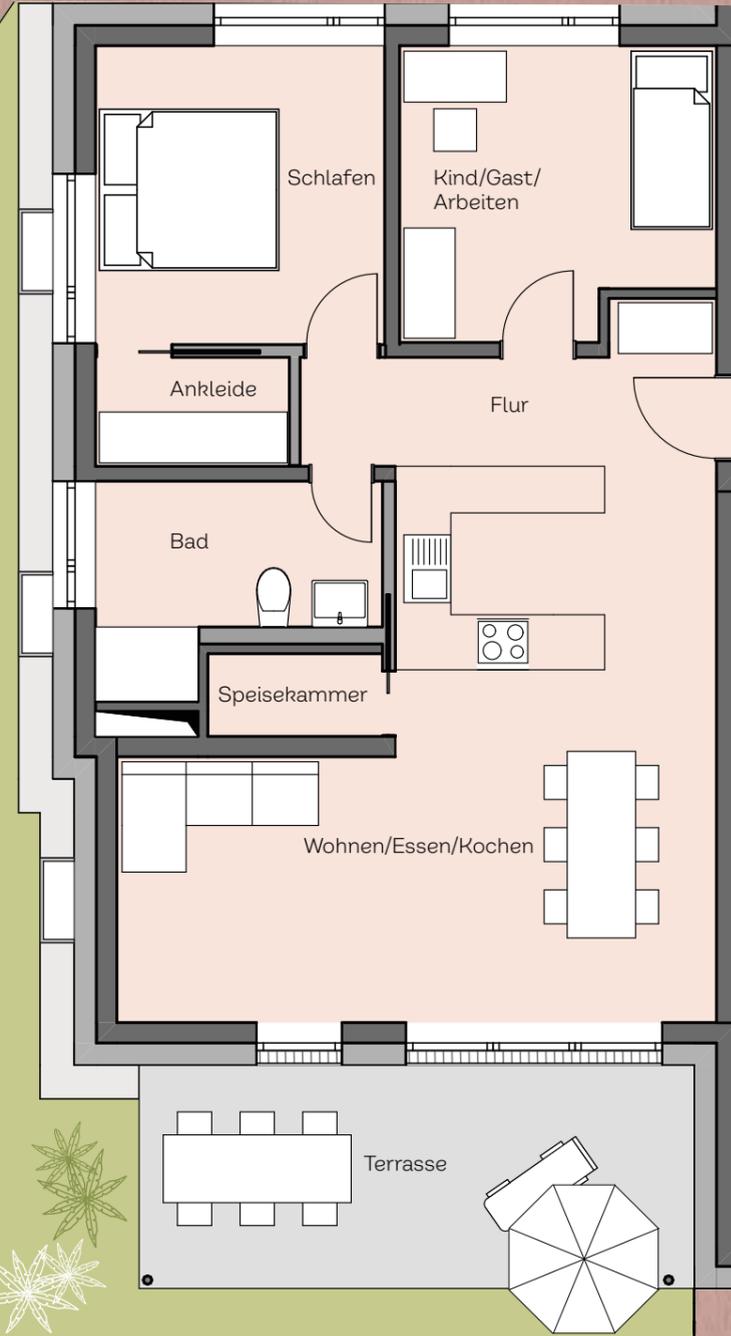
3 Zi-Wohnung 1.0.3 Wfl. ca.

Flur	6,9 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	34,7 m ²
Speisekammer	1,9 m ²
Schlafen	11,8 m ²
Ankleide	2,9 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	12,0 m ²
Bad	6,8 m ²
Terrasse 17,4 m ² (50%)	8,7 m ²

gesamt ca. 85,7 m²

inkl. Privatgarten
zzgl. Tiefgaragenstellplätze





Lage im Objekt

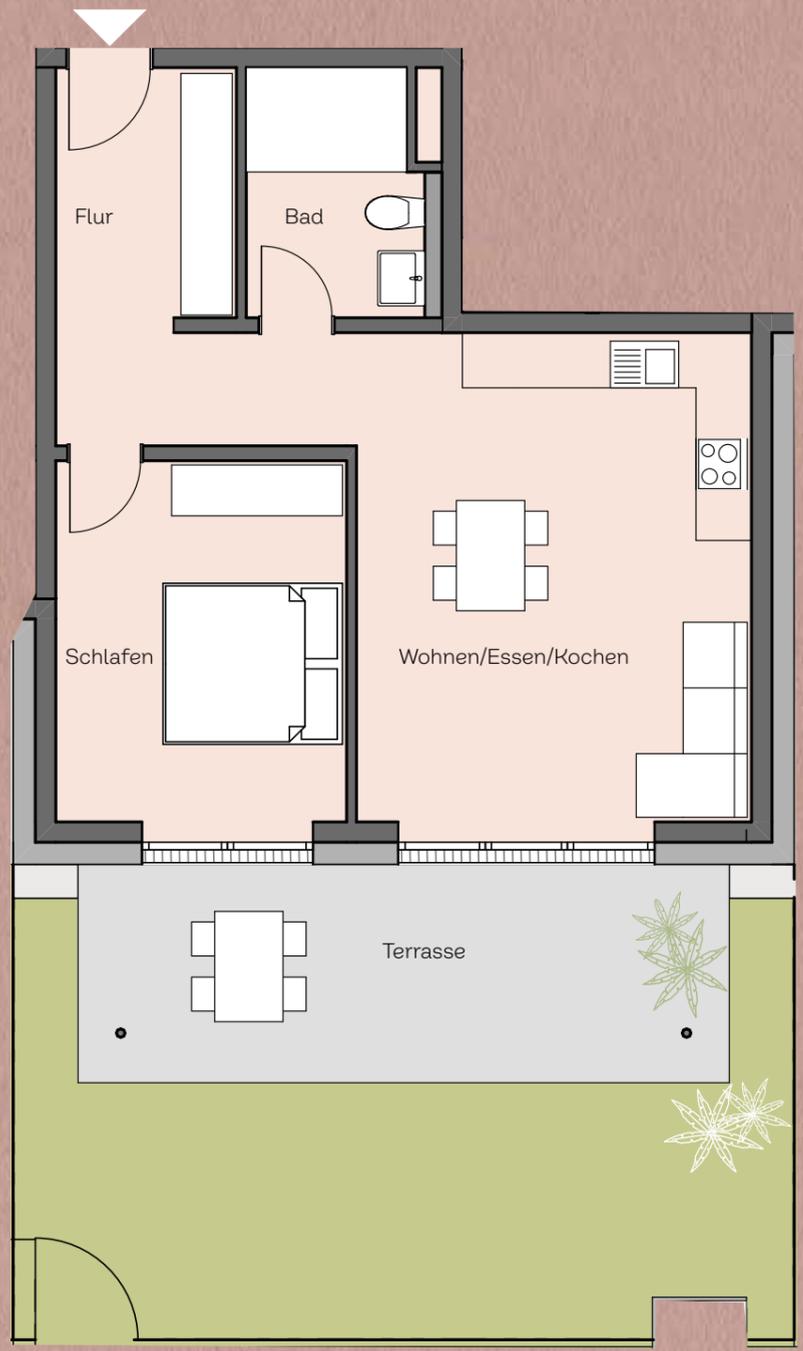


Haus 2
3 Zi-Wohnung 2.0.10 Wfl. ca.

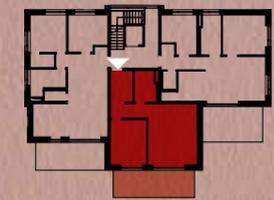
Flur	7,1 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	34,7 m ²
Speisekammer	1,9 m ²
Schlafen	11,8 m ²
Ankleide	2,9 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	12,0 m ²
Bad	6,8 m ²
Terrasse 17,0 m ² (50%)	8,5 m ²

gesamt ca. **85,7 m²**

inkl. Privatgarten
zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Lage im Objekt



Haus 2
2 Zi-Wohnung 2.0.9 Wfl. ca.

Flur	11,0 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	26,5 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Bad	5,8 m ²
Terrasse 19,6 m ² (50%)	9,8 m ²

gesamt ca. **67,5 m²**

inkl. Privatgarten
zzgl. Tiefgaragenstellplätze

Erdgeschoss

Lage im Objekt



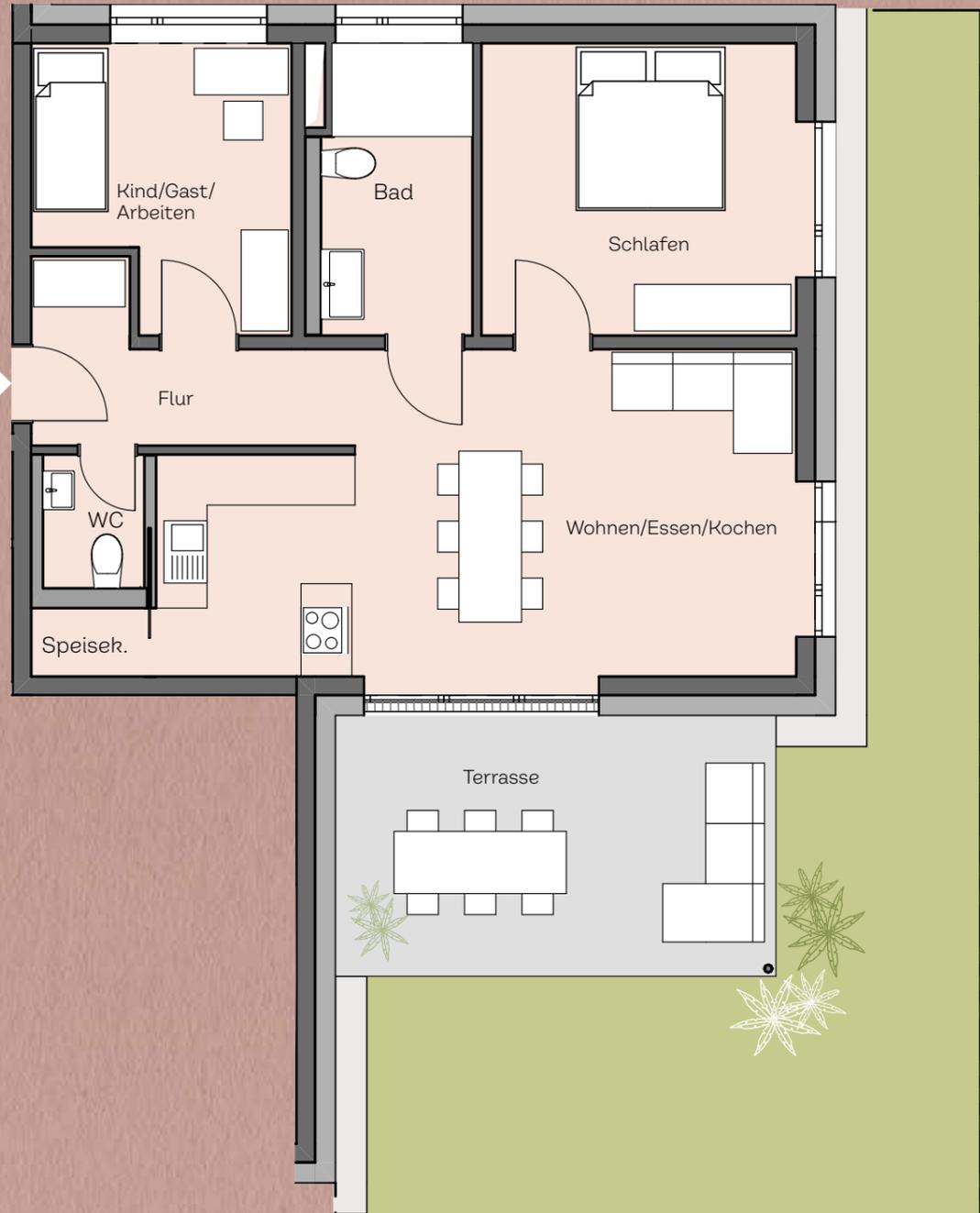
Haus 2

3 Zi-Wohnung 2.0.8 Wfl. ca.

Flur	6,5 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,8 m ²
Speisekammer	1,3 m ²
Schlafen	15,5 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	10,8 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	2,2 m ²
Terrasse	18,8 m ² (50%)

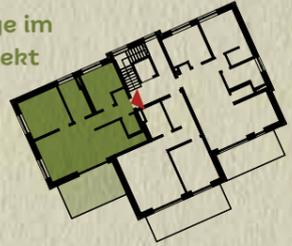
gesamt ca. 83,5 m²

inkl. Privatgarten
zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Obergeschoss

Lage im Objekt



Haus 1

3 Zi-Wohnung 1.1.4 Wfl. ca.

Flur	6,5 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,8 m ²
Speisekammer	1,3 m ²
Schlafen	15,0 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	10,8 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	2,2 m ²
Balkon 17,0 m ² (50%)	8,5 m ²

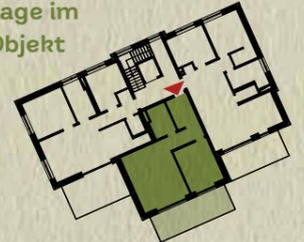
gesamt ca. 82,1 m²

zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Obergeschoss

Lage im Objekt



Haus 1

2 Zi-Wohnung 1.1.5 Wfl. ca.

Flur	11,0 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	26,5 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Bad	5,8 m ²
Balkon 17,0 m ² (50%)	8,5 m ²

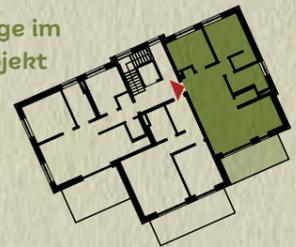
gesamt ca. 66,2 m²

zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Obergeschoss

Lage im Objekt



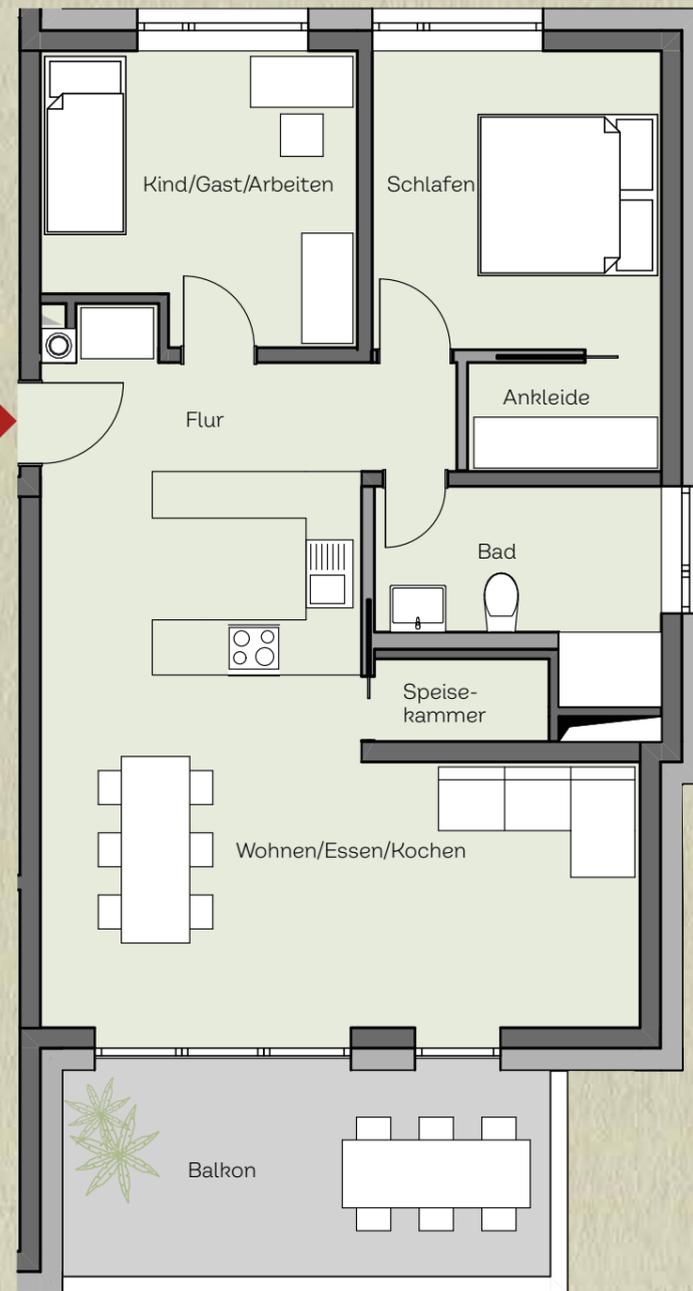
Haus 1

3 Zi-Wohnung 1.1.6 Wfl. ca.

Flur	6,9 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	34,7 m ²
Speisekammer	1,9 m ²
Schlafen	11,8 m ²
Ankleide	2,9 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	12,0 m ²
Bad	6,8 m ²
Balkon 13,8 m ² (50%)	6,9 m ²

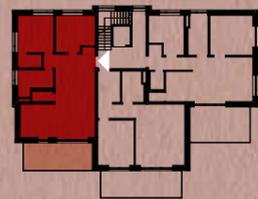
gesamt ca. **83,9 m²**

zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Obergeschoss

Lage im Objekt



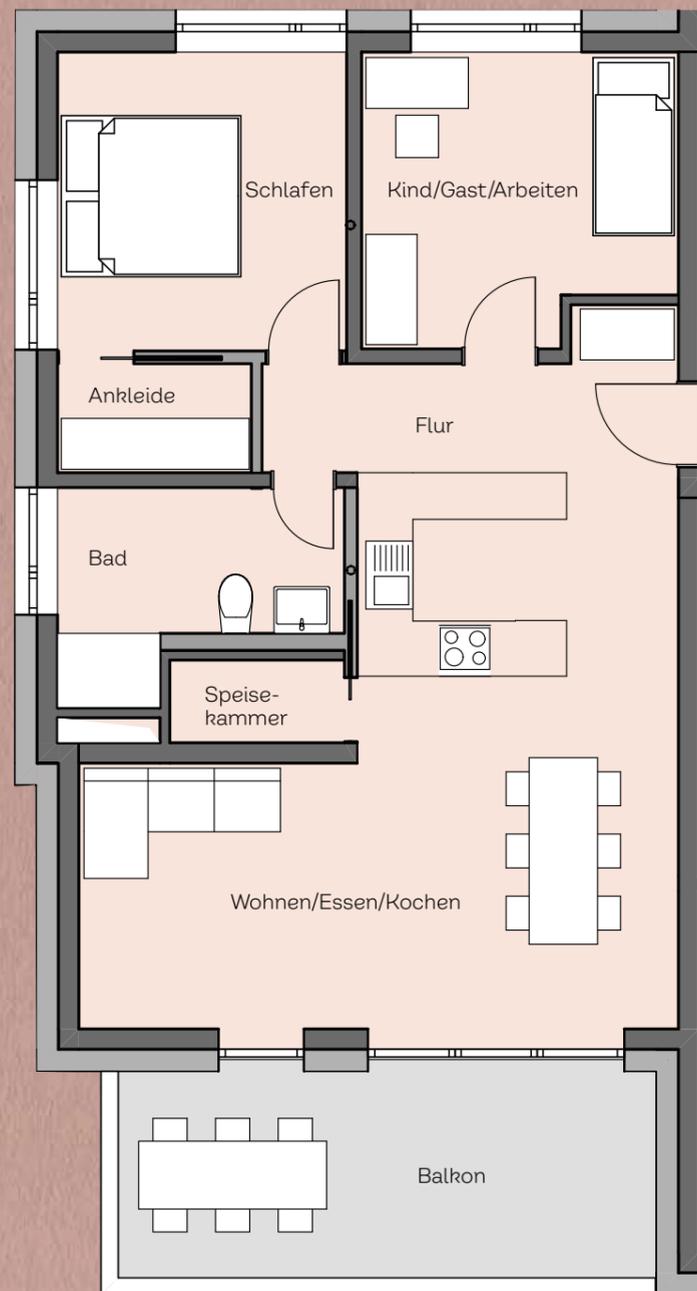
Haus 2

3 Zi-Wohnung 2.1.13 Wfl. ca.

Flur	7,1 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	34,7 m ²
Speisekammer	1,9 m ²
Schlafen	11,8 m ²
Ankleide	2,9 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	12,0 m ²
Bad	6,8 m ²
Balkon 15,2 m ² (50%)	7,6 m ²

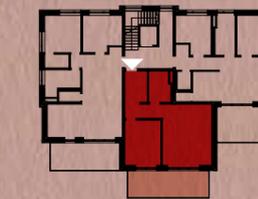
gesamt ca. 84,8 m²

zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Obergeschoss

Lage im Objekt



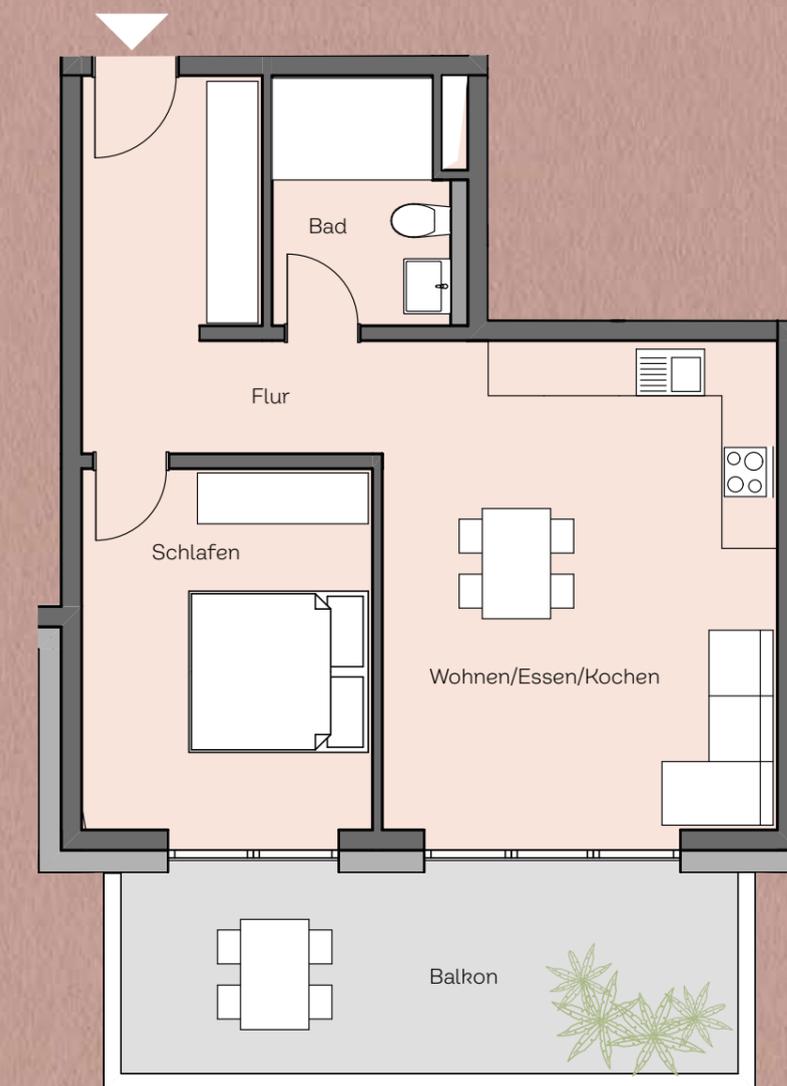
Haus 2

2 Zi-Wohnung 2.1.12 Wfl. ca.

Flur	11,0 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	26,5 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Bad	5,8 m ²
Terrasse 17,0 m ² (50%)	8,5 m ²

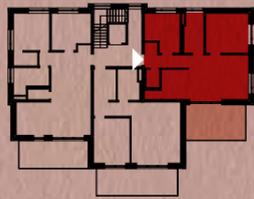
gesamt ca. 66,2 m²

zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Obergeschoss

Lage im Objekt



Haus 2

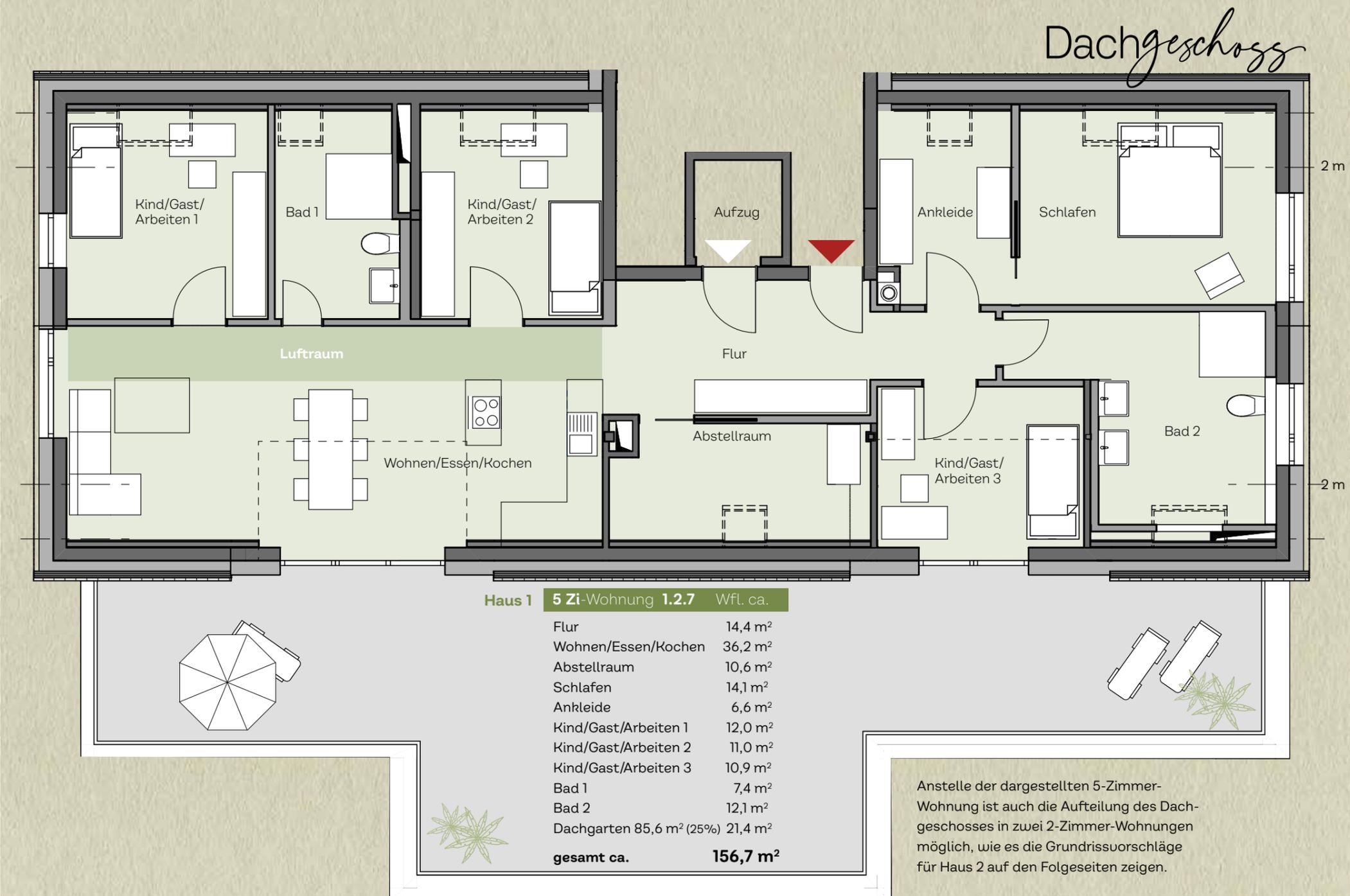
3 Zi-Wohnung 2.1.11 Wfl. ca.

Flur	6,5 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	30,8 m ²
Speisekammer	1,3 m ²
Schlafen	15,5 m ²
Kind/Gast/Arbeiten	10,8 m ²
Bad	7,0 m ²
WC	2,2 m ²
Balkon 17,0 m ² (50%)	8,5 m ²

gesamt ca. 82,6 m²

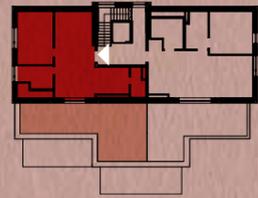
zzgl. Tiefgaragenstellplätze





Dachgeschoss

Lage im Objekt



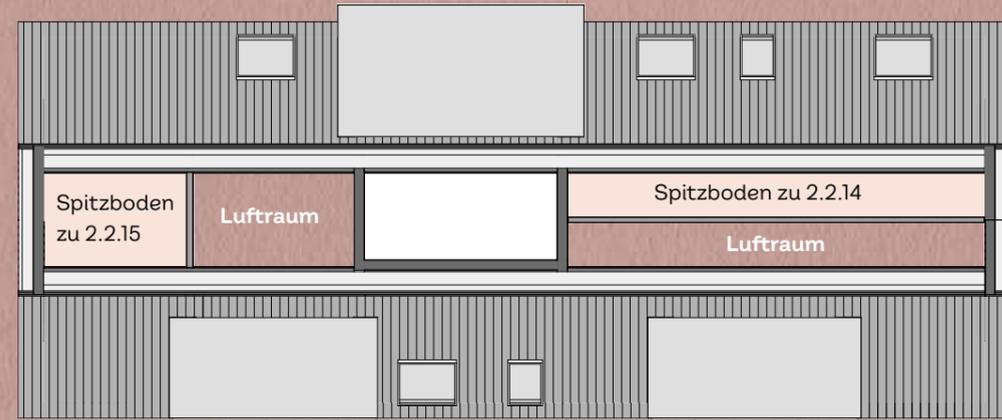
Haus 2

2 Zi-Wohnung 2.2.15 Wfl. ca.

Wohnen/Essen/Kochen	35,0 m ²
Abstellraum	2,5 m ²
Schlafen	14,6 m ²
Bad	6,4 m ²
Dachgarten 47,6 m ² (25%)	11,9 m ²

gesamt ca. 70,4 m²

zzgl. Tiefgaragenstellplätze



Dachgeschoss

Lage im Objekt



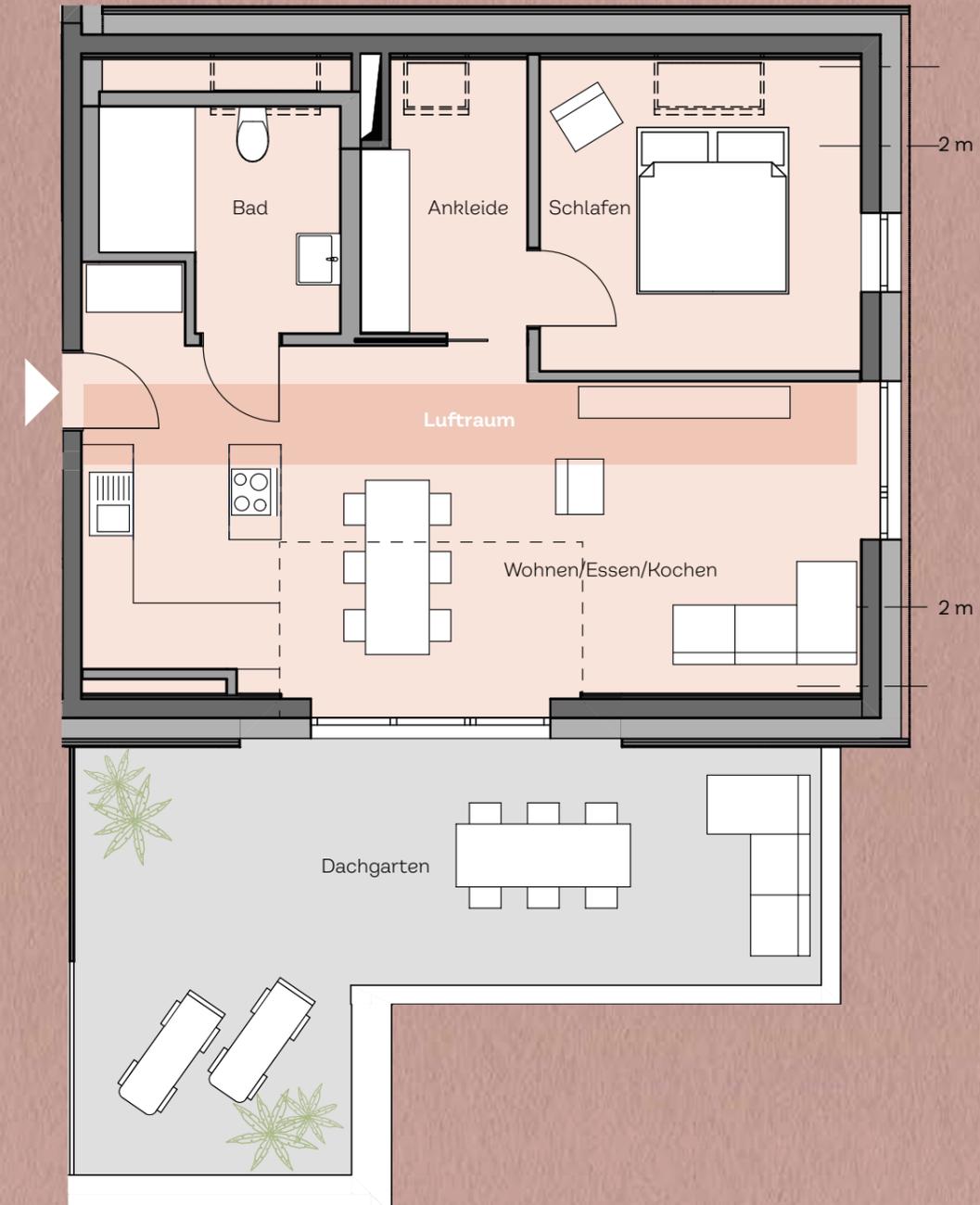
Haus 2

2 Zi-Wohnung 2.2.14 Wfl. ca.

Wohnen/Essen/Kochen	39,7 m ²
Schlafen	13,5 m ²
Ankleide	5,8 m ²
Bad	7,4 m ²
Dachgarten 47,6 m ² (25%)	9,5 m ²

gesamt ca. 75,9 m²

zzgl. Tiefgaragenstellplätze





Naturerlebnis Heidenberg



Wohnen am
Heidenberg



Wohnen am
Heidenberg

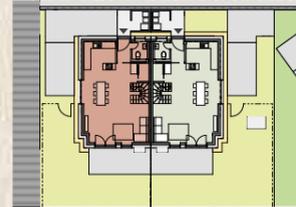
Ihr Familienparadies in intakter Natur!

... und ganz viel Freiraum für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnträume! Die Grundrissvorschläge, die wir Ihnen auf den nächsten Seiten präsentieren, lassen noch viel Spielraum für Ihre individuelle Planung zu. Selbst die Umwandlung in ein besonders großzügiges Einfamilienhaus - vielleicht mit Einliegerwohnung - ist noch möglich.

Doppelhaus



Erdgeschoss

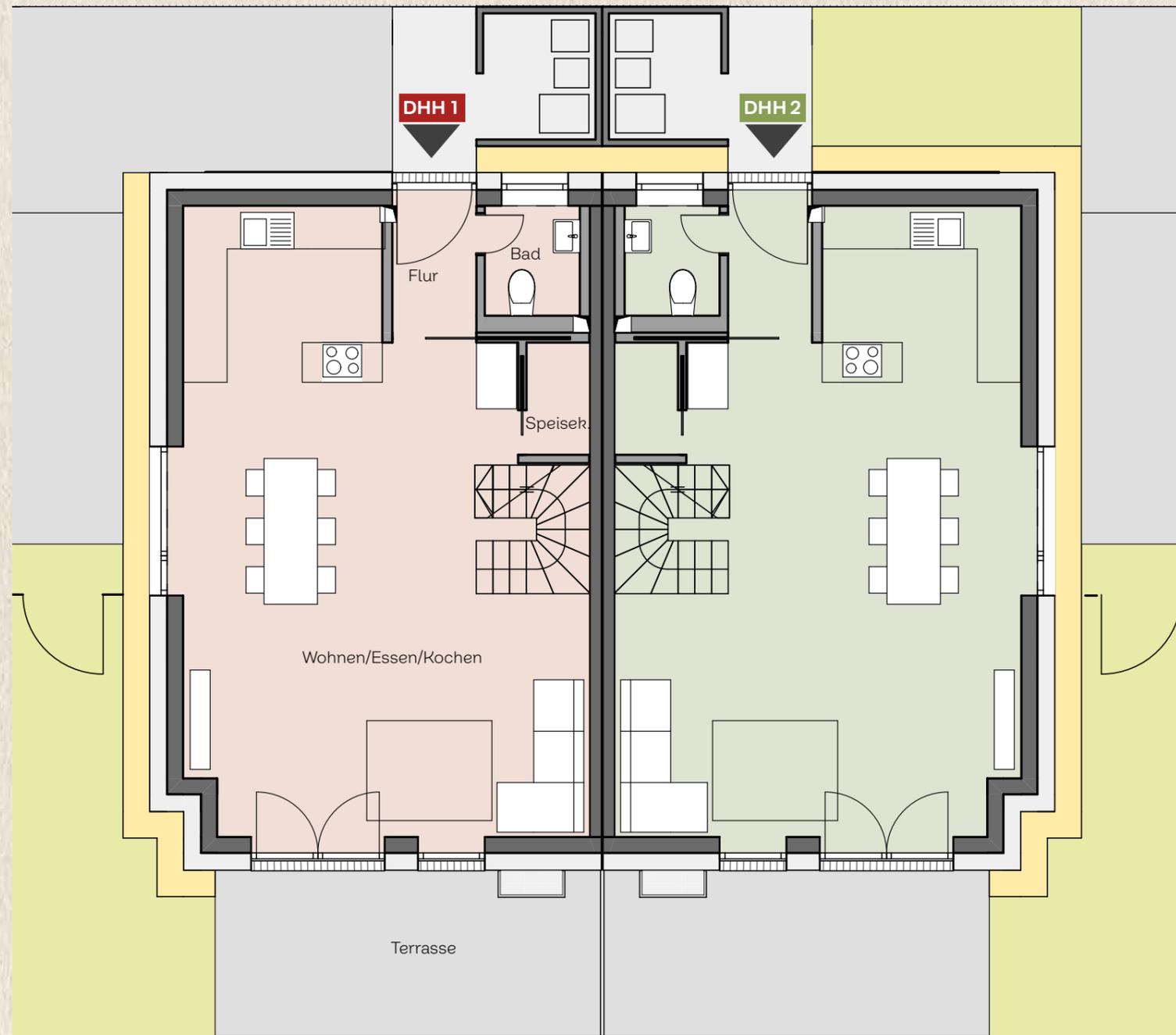


DHH 1 bzw. 2 Wfl. ca.

Windfang	2,4 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	45,7 m ²
Speisekammer	1,6 m ²
WC	2,4 m ²
Terrasse 14,4 m ² (50%)	7,2 m ²

gesamt ca. 59,3 m²

inkl. Privatgarten
zzgl. Tiefgaragenstellplatz
und Außenstellplatz



Obergeschoss



DHH 1 bzw. 2 Wfl. ca.

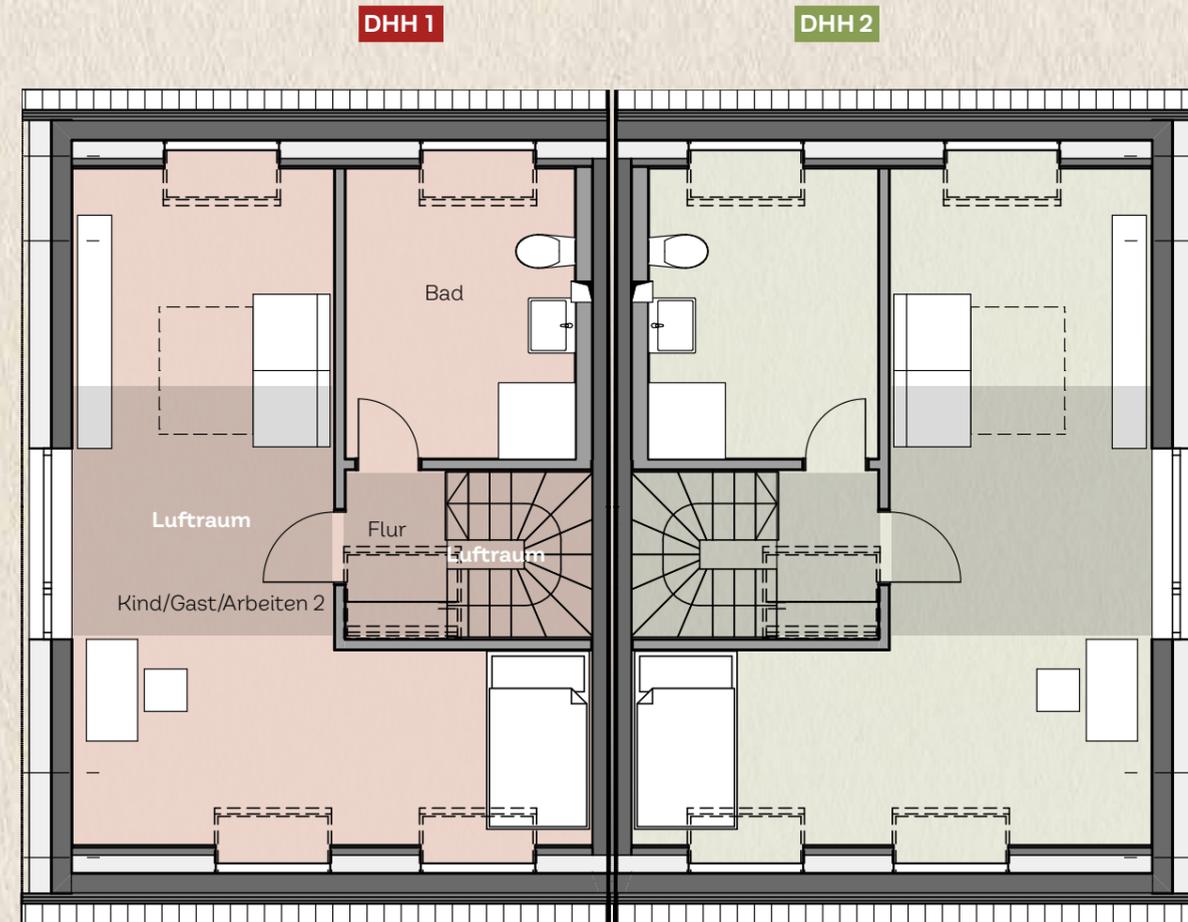
Flur	2,3 m ²
Kind/Gast/Arbeiten 1	16,4 m ²
Schlafen	14,5 m ²
Ankleide	5,5 m ²
Bad	11,5 m ²

gesamt ca. 50,2 m²

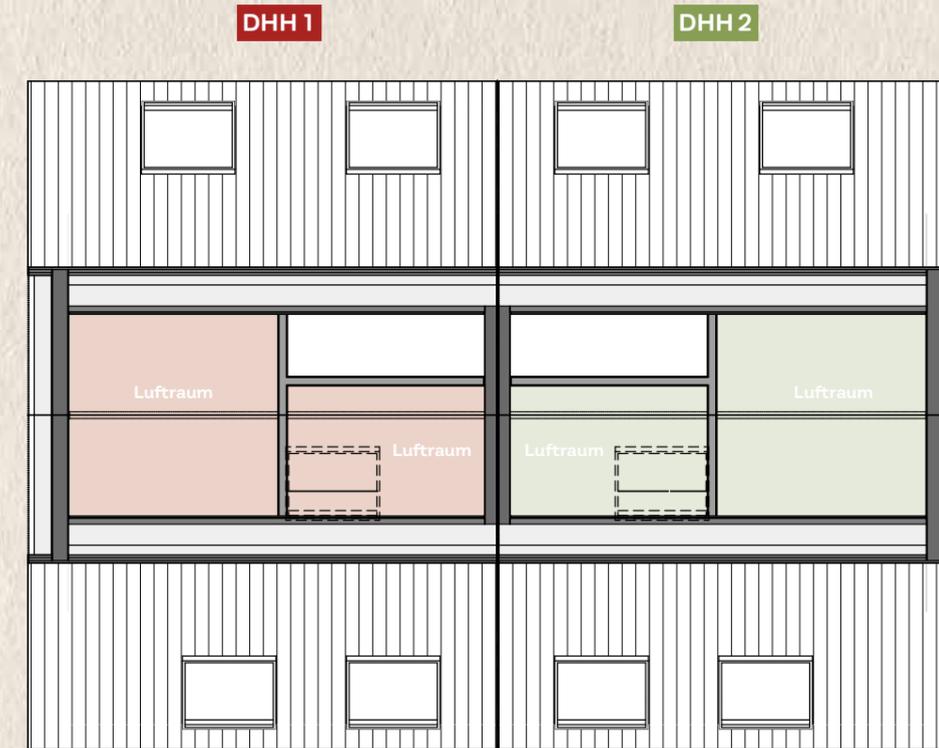
Dachgeschoss



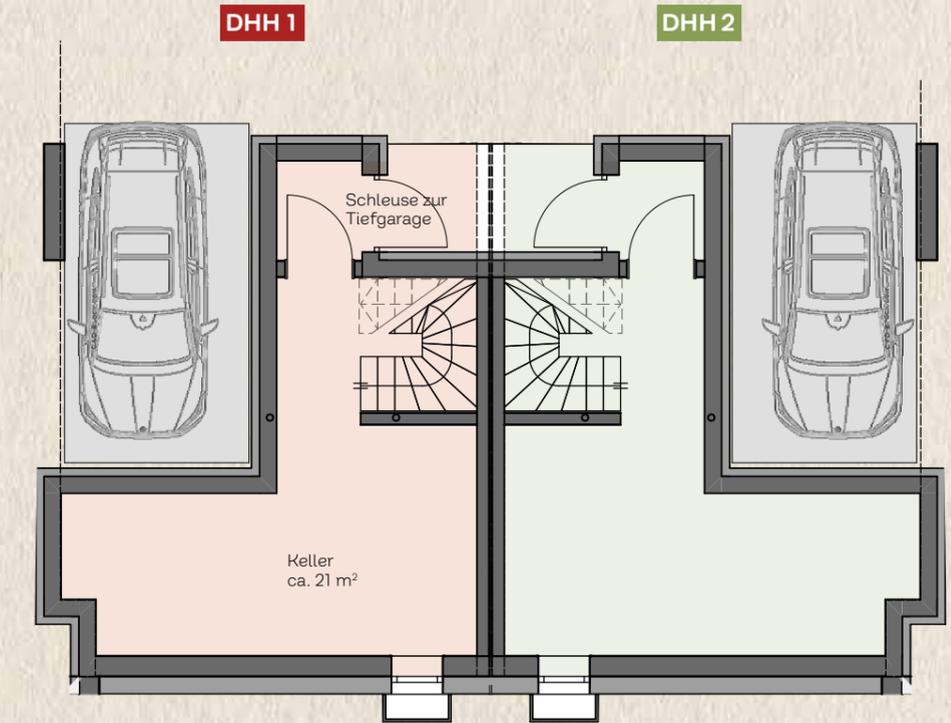
DHH 1 bzw. 2	Wfl. ca.
Flur	2,4 m ²
Kind/Gast/Arbeiten 2	28,2 m ²
Bad	8,3 m ²
gesamt ca.	38,9 m²



Spitzboden



Kellergeschoss



Bequemer geht's nicht: Vom Keller haben Sie einen direkten Zugang zur gemeinsamen Tiefgarage und somit zu Ihrem privaten PKW-Stellplatz. Auch für Ihre Fahrräder finden Sie dort die perfekte und sichere Abstellfläche.



- Stadt- und naturnahe, ruhige Lage
- Attraktive, moderne Architektur
- Massives Mauerwerk, solide, wohngesund und wertbeständig
- Komplett-Ausbau in individueller Ausstattung: bezugsfertig!
- Inklusive Wand- und Bodenbeläge
- Verschiedene Parkettvarianten
- Elektrische Rollläden
- Inklusive sämtlicher Malerarbeiten
- Einbau bewährter Markenprodukte
- Energieeffiziente Wärmepumpe / Fußbodenheizung
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Untergeschoss mit privaten Kellerabteilen
- Tiefgarage mit privaten Stellplätzen
- Direkte Aufzufahrt in alle Wohnetagen der Häuser 1 und 2
- Barrierefreiheit möglich

individuell
hochwertig



Wohnen am
Heidenberg



Geschäftsführer:
Horst Humpenöder, Mathias Humpenöder

Die **Hans Humpenöder GmbH** bietet Ihnen alle Leistungen rund um den Bau aus einer Hand: Hoch- & Tiefbau, Baustoffe, Transportbeton. Seit unserer Gründung 1902 sind wir bis heute ein traditionelles und zugleich innovatives Familienunternehmen geblieben, das mit seinem Dienstleistungsspektrum gewachsen ist. Dabei haben wir uns stets an den Wünschen unserer Kunden orientiert und sind so in partnerschaftlicher Zusammenarbeit erfolgreich gewachsen.

Hohe Qualität und fortwährende Termintreue in der Ausführung unserer angebotenen Leistungen aus den Bereichen Hoch- und Tiefbau, dem Baustoffhandel und aus dem Bereich Transportbeton prägen die Zusammenarbeit mit unseren Kunden. Flexibilität und das Zusammenspiel aller Geschäftsbereiche sind dabei die Grundlage für eine optimale Abwicklung aller Bauprojekte.

Auf der Basis einer mehr als 100-jährigen Erfahrung bieten wir Ihnen einschlägige Fachkenntnisse im gesamten Spektrum Bau und innovative Technik in Verbindung mit unschlagbarem Service. Von maßgeschneiderten Lösungen für Einzelprojekte, wie Einfamilienhäuser, bis hin zu anspruchsvollen und komplexen Großprojekten im Gewerbe-Objektbau – wir haben immer die passende Lösung für Sie parat.



Wohnen am
Heidenberg

Baufahrer

Wohn- und Geschäftsgebäude jeder Größe, die die Hans Humpenöder GmbH errichtet hat, sind in Schwabach und der Region allgegenwärtig.

Dieser Prospekt und die hiermit verbundenen Angaben werden nicht Vertragsbestandteil. Der Umfang der Leistungsverpflichtungen des Verkäufers bestimmt sich ausschließlich nach den Regelungen des Vertrages.

Die in den Grundrissen eingezeichneten sowie abgebildeten Darstellungen von Einrichtungsgegenständen gehören nicht zum vertraglichen Lieferumfang. Es handelt sich hierbei lediglich um Gestaltungs- und Einrichtungsvorschläge. Alle übrigen Abbildungen unterliegen dem Vorbehalt zukünftiger Änderungen sowie unternehmerischer Disposition. Bilder und Illustrationen sind unverbindlich und enthalten ggf. Sonderausstattungen.

Layout, Fotos Ottersdorf/Heidenberg:

oh! Werbung, Oliver Hug

Visualisierungen: Kaltec/Kalisch

Weitere Bilder: Archiv Hans Humpenöder GmbH

Luftbilder S. 3/5: frankenAir/Ingo Bäuerlein

AdobeStock: S. 1 Robert Kneschke, S. 2: GDMpro

S.R.O, S. 3: Kirsten Lachance, S. 4: Bajo57,

S. 28: Aliaksandra, Aitor, S. 30: Ji, S. 39: bnenin

© Hans Humpenöder GmbH |

Stand November 2023



Wohnen am Heidenberg



BAUSTOFFE

HOCH- & TIEFBAU

TRANSPORTBETON

Hans Humpenöder GmbH

Dr.-Haas-Straße 24

91126 Schwabach

09122 / 1509-129

wah@humpenoeder.de

www.humpenoeder.de/wah