



## 90547 Stein

# Tolle 2-Zimmer Wohnung mit viel Grün in Stein



**199.000 €**

Kaufpreis

**67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Richard Fischer

Tel.: 0911 / 255 228-23

[richard.fischer@remax.de](mailto:richard.fischer@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 67 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1983 |
|----------------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 199.000 €       |
| Hausgeld        | 272 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1983     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 10 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

In die Wohnung kommend, stehen Sie im zentralen Flur der Wohnung. Von hier erreichen Sie alle Zimmer, die Küche, das Bad und den Abstellraum. Von Ihrem lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus kommen Sie auf den ca. 7m<sup>2</sup> großen Westbalkon mit Blick ins Grüne und einer Markise. In der gesamten Wohnung ist Teppichboden verlegt. Der Küchenboden ist ein brauner PVC-Belag. In der Küche befindet sich eine helle und zeitlose Einbauküche mit Doppelspüle, Elektroherd, Dunstabzugshaube und einer Kühl- Gefrierkombination. Durch den verglasten Erker ist Platz für einen charmanten Essplatz. Das Bad mit Fenster, Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ist gefliest. Die großen Kunststofffenster bringen viel Licht in Ihr neues Zuhause. Im Flur befindet sich eine Garderobe.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorteilen dieser Wohnung überzeugen. Ziehen Sie in eine Wohnung in einer angenehmen Umgebung mit netten Nachbarn und viel Grün für die Erholung.



## Beschreibung

Die Wohnanlage wird immer ordentlich gepflegt und auf dem neuesten Stand gehalten. Viele Eigentümer wohnen selbst in der Anlage. Ein Hausmeisterservice und ein Reinigungsdienst sind für die Pflege und Reinlichkeit der Anlage zuständig. Es gibt einen Fahrradkeller und einen Trockenkeller. Der Kauf des TG-Stellplatz für zusätzlich 18.000 € ist obligatorisch. Somit beträgt der Gesamtkaufpreis 217.000 €. Von diesem Stellplatz kommen Sie trockenen Fußes in Ihr neues Zuhause.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.02.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1983  
Der Energieverbrauch beträgt 109,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas, 2007 erneuert  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Stein, Gasweg - im Zentrum und doch im Grünen. Hier lebt es sich sehr gut! Einkaufsmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl zu Fuß leicht zu erreichen. Die öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Banken usw. alles in Ihrer Nähe. Parkplätze sind um die Wohnanlage genügend vorhanden. Das Grün vor der Haustüre und der nahe Wiesengrund in Richtung Stein-Unterweihersbuch liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)



\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. **LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME.** Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



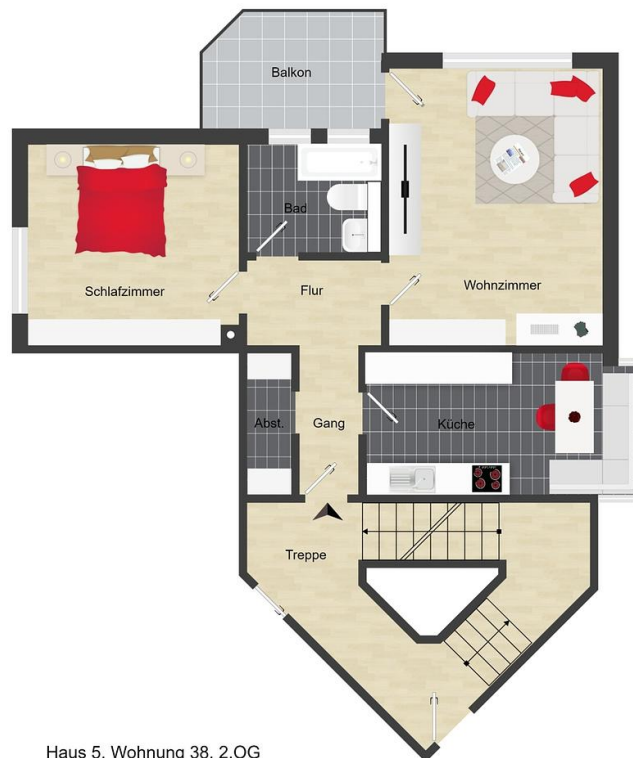
**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Haus 5, Wohnung 38, 2.OG

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

### RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion