



## 90547 Stein

# Charmante Dachgeschosswohnung inkl. Stellplatz



**174.900 €**

Kaufpreis

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**8 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Rainer Rohleder

Tel.: 0911 / 255 228-20

[rainer.rohleder@remax.de](mailto:rainer.rohleder@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5

### Zustand

Baujahr	1938
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	174.900 €
Hausgeld	210 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1938
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung mit Gasbefuerung, die für angenehme Wärme sorgt. Der Parkettboden und die Doppelisolierglasfenster tragen zur gemütlichen Atmosphäre bei und bieten eine gute Isolierung. Außenjalousien sorgen für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Küchenzeile verfügt über Elektrogeräte und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten.

Eine Gastherme sorgt für eine zuverlässige Warmwasserversorgung. Diese Immobilie bietet somit eine komfortable Ausstattung, die den Wohnkomfort erhöht und ein angenehmes Wohnambiente schafft.

Ihr Fahrzeug parken Sie bequem auf dem Stellplatz vor dem Hauseingang.



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante Dachgeschosswohnung in Stein, die im Jahr 1938 erbaut wurde. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von 8 m<sup>2</sup>. Sie besteht aus 2,5 Zimmern und wurde zuletzt im Jahr 1994 modernisiert und teilweise 2024 renoviert. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung in einer ruhigen Umgebung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1938  
Endenergieverbrauch beträgt 108,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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

Im Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen liegt die durch die Firma Faber-Castell bekannte kleine Stadt Stein in geographisch günstiger Lage. Durch ein gut ausgebautes Verkehrsnetz sind schnelle Verbindungen sowohl an Autobahnen über den Frankenschnellweg und die Südwesttangente als auch an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und U-Bahn (ab Röthenbach) möglich. Die Stadt Stein mit ihren über 14.000 Einwohnern grenzt im Südosten – nur durch das Rednitztal getrennt – an die Stadt Nürnberg (mit den Stadtteilen Röthenbach und Eibach) und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Einrichtungen sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sowie Kindergärten sind am Ort und fußläufig erreichbar. Sportliche Aktivitäten werden durch eine Vielzahl von Vereinen sowie durch das Freizeitbad ‚Palm Beach‘ ermöglicht. Mit dem Auto ist das Stadtzentrum von Nürnberg (8km) in ca. 15 Minuten zu erreichen.  
Bushaltestelle mit Anschluss an das U-Bahnnetz Nürnberg in ca. 200m Entfernung.  
Supermärkte, Discounter, Bäcker, Banken und Sparkassen etc. fußläufig erreichbar.  
Sehr gute Versorgung mit Ärzten, Zahnärzten und Apotheken im Ort.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Provisionsfrei für den Käufer. Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.  
Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob



fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

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. LEBENSÄUME, LEBENSTRÄUME. 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. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. 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

# 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 - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.  
Tel. 0170 / 29 38 200**

**RE/MAX Immobilien**  
Rainer Rohleder  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion