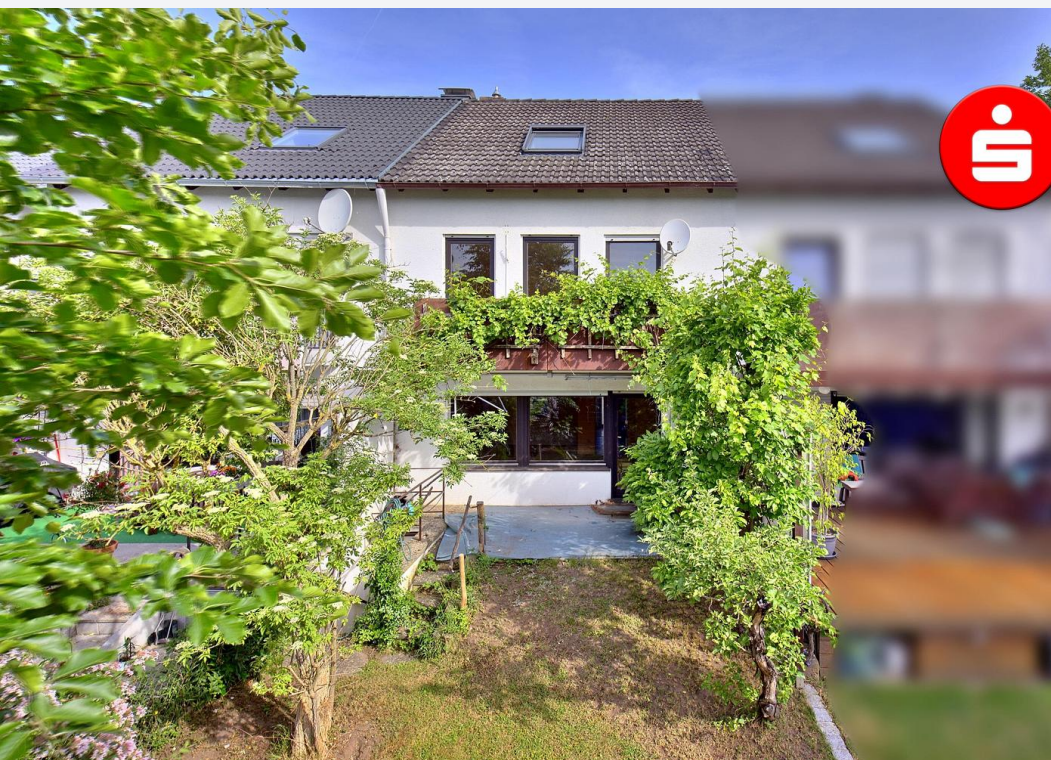




## 90547 Stein

# Solides Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und sonnigem Garten in Stein



**399.000 €**

Kaufpreis

**125 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**210 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	210 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	25.06.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.06.2026
gültig bis	08.06.2036
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	142,00



## Zustand

Baujahr	1972
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
  
- Massivbauweise
- Satteldach isoliert
- Gas-Zentralheizung mit Warmwasser (Baujahr 2022)
- Zweifach verglaste Holz-Isolierglas-Fenster v. Bj.; Dachfenster ca. 2022 modernisiert
- Gäste-WC im EG, zusätzliches WC in der Waschküche im Keller
- Terrasse
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne im 1. Obergeschoss
- Balkon
- Dusche im Dachgeschoss und separates WC
- voll unterkellert mit Kelleraußentreppe
- zwei Einzelgaragen im Garagenhof mit Stromanschluss



## Beschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde 1972 in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über zwei Vollgeschosse, ein voll ausgebautes Dachgeschoss sowie eine vollständige Unterkellerung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang, der zusätzlichen Schutz vor Witterung bietet. Direkt angrenzend befindet sich ein tagesbelichtetes Gäste-WC. Vom zentralen Flur aus sind alle weiteren Räume zugänglich. Die separate Küche bietet Platz für eine Einbauküche und einen kleinen Essplatz. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück dieser Ebene und überzeugt durch eine breite Fensterfront, die viel Tageslicht hereinlässt. Von hier aus gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse und den Garten, der Erholung im Freien ermöglicht.

Das Obergeschoss ist als Schlafbereich konzipiert. Der Flur bietet einen Einbauschränk für zusätzlichen Stauraum. Drei Schlafzimmer stehen zur Verfügung: zwei flexibel nutzbare Kinderzimmer oder Arbeitsräume sowie das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbadezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Platzangebot erheblich. Ein helles Studiozimmer wird durch das 2022 erneuerte Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden belichtet. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette sind auf dieser Ebene bereits vorhanden.

Die vollständige Unterkellerung umfasst Heizungsraum, sowie eine geräumige Waschküche mit separatem WC und eine Kelleraußentreppe. Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2022, die auch die Warmwasserversorgung sicherstellt.

Zwei Einzelgaragen im nahen Garagenhof sind bereits im Kaufpreis enthalten und bieten Ihren Fahrzeugen Schutz.

Fazit: Hier können Sie Ihren eigenen Wohnraum für die große Familie mit ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten in grüner ruhiger Wohnlage verwirklichen.

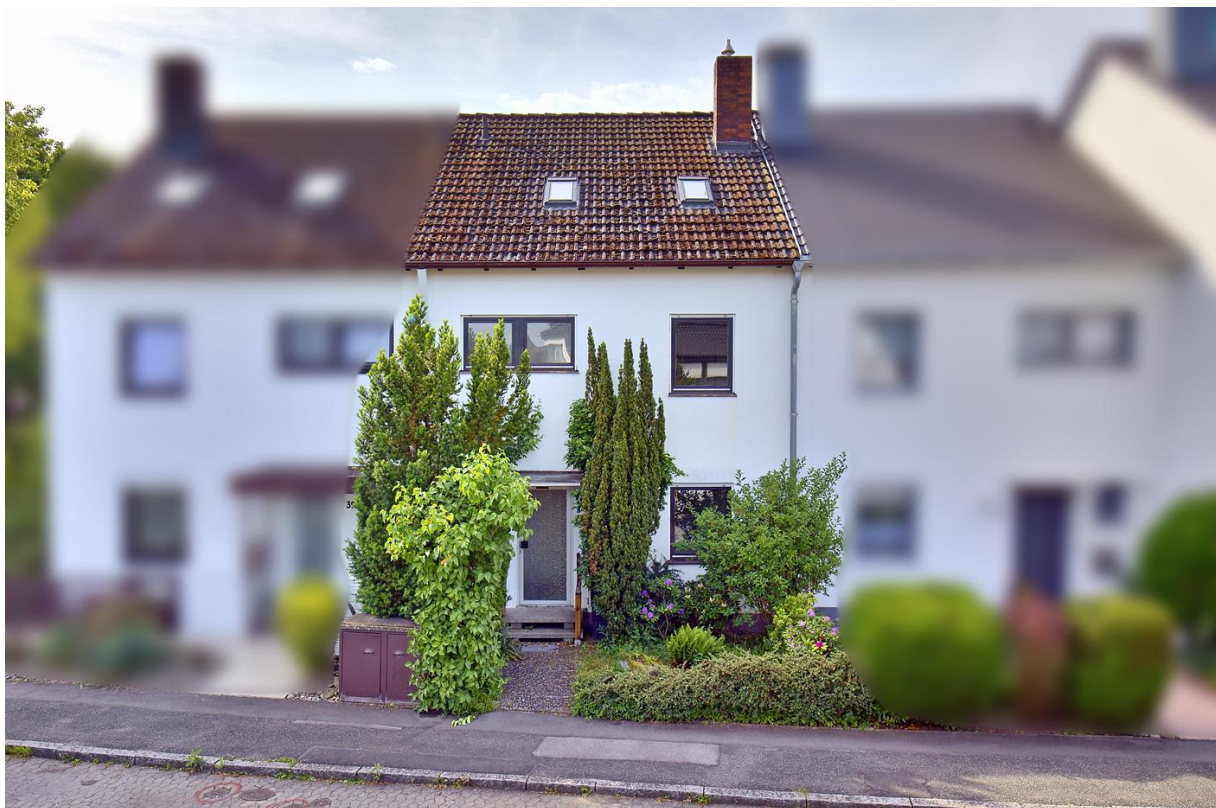
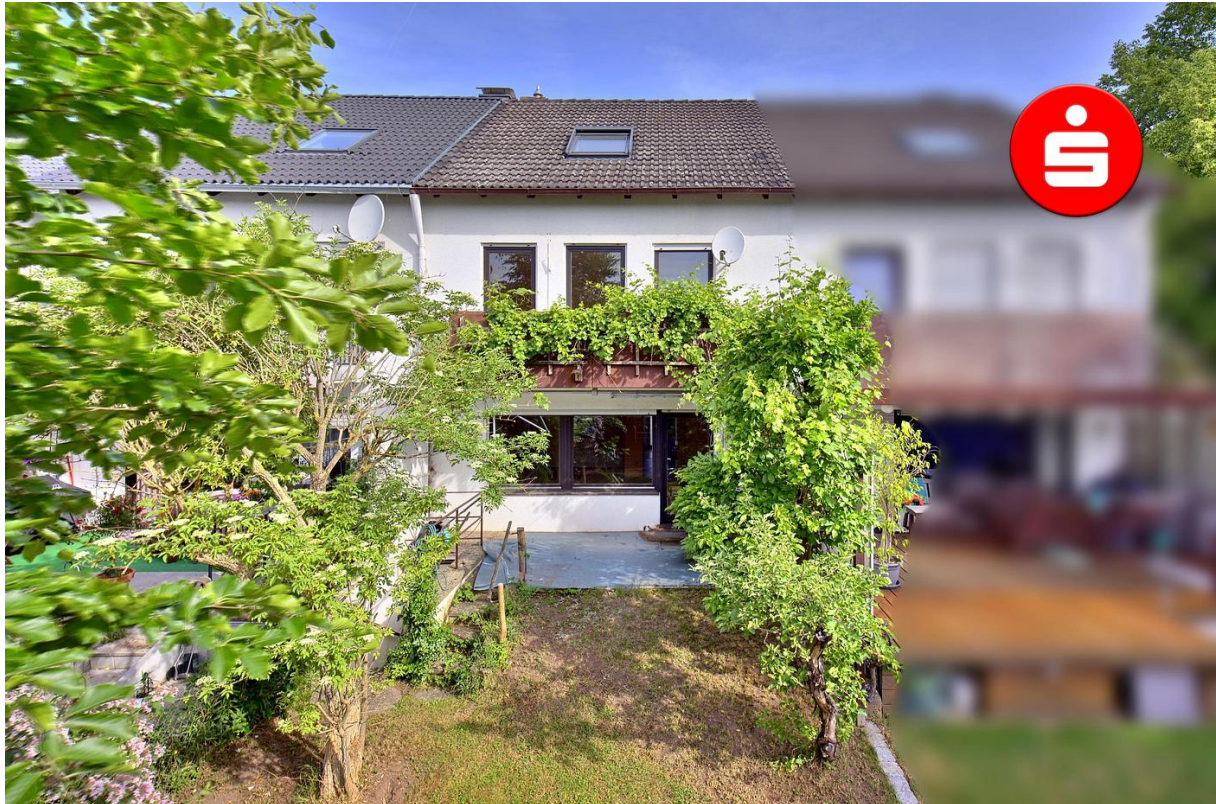
## Lage

Die Immobilie liegt in einer etablierten, familienfreundlichen Wohnlage in Stein (Landkreis Fürth), direkt an der südwestlichen Stadtgrenze zu Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von ruhiger Wohnbebauung und einer hervorragenden Infrastruktur.

Bildung und Betreuung sind optimal erreichbar: Kindertagesstätten, Grundschulen sowie das Faber-Castell-Gymnasium befinden sich in der Nähe und sind teilweise fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und das Einkaufszentrum „FORUM Stein“ – liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Freizeitmöglichkeiten in Grünanlagen sind vielfältig: Der Wiesengrund entlang der Rednitz und der Stadtpark laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Das Kristall Palm Beach Kur- und Freizeitbad ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an das Städtedreieck Nürnberg–Fürth–Erlangen ist ausgezeichnet. Über die B14 besteht eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zur Südwesttangente, die Anschluss an das regionale Autobahnnetz (A3, A6, A9) ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist über mehrere Buslinien gut ausgebaut, die eine schnelle Verbindung zum U-Bahnhof Nürnberg-Röthenbach (Linie U2) bieten; von dort erreicht man den Nürnberger Hauptbahnhof in etwa 10 Minuten.















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

