



## 90547 Stein

# Design trifft Gemütlichkeit - hier beginnt Ihr neues Kapitel



**399.000 €**

Kaufpreis

**102,27 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Hausgeld	646,68 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1979
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1979
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine zentrale Diele, die den Wohn- und Schlafbereich ideal voneinander trennt und so für eine durchdachte Raumaufteilung sorgt.

Linkerhand erwartet Sie das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Direkt daneben befindet sich die moderne, 2023 sanierte Küche mit hochwertiger Ausstattung und viel Stauraum. Ebenfalls auf dieser Seite liegt eines der beiden stilvoll modernisierten Badezimmer, ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche und edlen Fliesen.

Rechterhand führt eine zweite Diele in den privaten Schlafbereich. Hier stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres, helles Badezimmer mit Badewanne komplettiert diesen Bereich und sorgt für hohen Wohnkomfort.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Dank der umfassenden Sanierung im Jahr 2023 präsentiert sich die Wohnung in einem modernen, bezugsfertigen Zustand.

Mit ihrem klar strukturierten Grundriss, den hochwertigen Ausstattungsdetails und dem Balkon mit schönem Ausblick ist diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare oder als Kapitalanlage bestens geeignet.

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 !



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese großzügige Eigentumswohnung bietet auf ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien. Die 1979 erbaute Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Energieeffizienzklasse C, die sowohl Komfort als auch Nachhaltigkeit gewährleistet.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der nahtlos in das geräumige Wohnzimmer übergeht. Dieses ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zu einem Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglicht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Die hellen Fronten und die durchdachte Anordnung der Arbeitsflächen machen das Kochen zum Vergnügen.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem großen Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt, und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Die beiden Kinderzimmer sind ebenfalls hell und freundlich gestaltet, ideal für die Bedürfnisse einer wachsenden Familie.

Das Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine geräumige Dusche. Die klaren Linien und die hochwertige Ausstattung sorgen für ein angenehmes Ambiente.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine ruhige Wohnlage legen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.02.2029.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1979  
Energieverbrauch beträgt 82,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

## Lage

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine kinderfreundliche Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, welche in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die schulische Bildung ist ebenfalls gesorgt, da sowohl eine Grund- und Mittelschule, sowie ein Gymnasium in der Nähe liegen.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Kinder und Eltern. Zudem sind Sportstätten gut erreichbar, was vielfältige sportliche Aktivitäten ermöglicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, und auch die nächste Bahnstation ist nicht weit entfernt. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet. Der nächste Flughafen ist etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Reisen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe,



sodass der tägliche Bedarf schnell gedeckt werden kann. Auch Apotheken und Ärzte sind in der Umgebung ansässig, was eine gute medizinische Versorgung sicherstellt. Diese Lage bietet somit alles, was eine Familie für ein komfortables und angenehmes Leben benötigt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUERE. 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 Verliebungstermin. 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



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion Nürnberg



**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. 0173 / 80 171 94**

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion