



**90547 Stein**

# Wohnen mit Weitblick!



**325.000 €**

Kaufpreis

**100,02 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schrittesser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,52 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

## Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Hausgeld	459 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	24.08.2018
gültig bis	23.08.2028
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	112,10
Primär-Energieträger	Öl

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	05.12.2025
Nichtraucher	✓



## Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Kabel / Sat-TV	✓	
Abstellraum	✓	

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Fernsicht wegen 9. OG
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1974
- 4-Zimmer Wohnung
- 9. OG mit Aufzug
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- unverbaubare Aussicht
- großzügiger, saniertter Eckbalkon (2025)
- gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- innenliegendes Bad mit Wanne und Waschmaschinenstellplatz
- separates WC
- praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- helles und lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- 2 Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer
- Küche inkl EBK
- großzügige Essdiele
- Kunststoffisolierglasfenster (2000)
- abschließbares Kellerabteil
- Gemeinschaftstrockenraum
- TG-Stellplatz ebenerdig (vom Haus aus zugänglich)
- monatliches Hausgeld: 459,- EUR
- davon umlegbar bei Vermietung: ca. 240,- EUR
- davon Rücklagenanteil: 175,50 EUR



## Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 9. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Stein präsentiert sich in einem einladenden Zustand. Sie betreten das Gebäude über den Haupteingang im Erdgeschoss oder Sie gelangen über einen ebenerdigen, seniorengerechten Zugang des Nebenhauses in den Kellerbereich. Die Wohnung bietet eine besonders gelungene Raumaufteilung und zahlreiche Highlights, die den Wohnkomfort unterstreichen.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der großzügige Eckbalkon mit sonniger Südausrichtung. Hier können Sie die Sonne den ganzen Tag über genießen und gleichzeitig den freien Blick auf den grünen Wiesengrund und die umliegende Natur erleben – ein Highlight, das den Charme der Wohnung zusätzlich verstärkt. Auch die Aussicht aus der Küche auf das Steiner Schloss rundet das Bild ab und sorgt für eine reizvolle Kulisse.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer. Das helle und geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und ist dank der großen Fensterflächen lichtdurchflutet. Hier können Sie einen gemütlichen Rückzugsort schaffen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett sowie ausreichend Stauraum für Kleiderschränke und andere Möbel. Die beiden Kinderzimmer sind ideal für Familien und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine kleine Essecke. Direkt davor befindet sich die Essdiele, die zusätzlich als Essbereich genutzt werden kann. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet – ein Waschmaschinenstellplatz ist ebenfalls vorhanden. Ein separates WC sorgt für zusätzliche Praktikabilität.

Zur Wohnung gehört zudem eine praktische Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien oder Vorräte bietet. Ein Kellerabteil rundet das Platzangebot ab und bietet noch mehr Raum für Ihre persönlichen Dinge.

Der Tiefgaragen-Stellplatz stellt sicher, dass Sie jederzeit bequem parken können, und schützt Ihr Fahrzeug vor den Witterungseinflüssen. Das Haus ist außerdem mit zwei Aufzügen ausgestattet, die einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglichen, ohne die Treppen steigen zu müssen.

Aufgrund der attraktiven Lage im neunten Obergeschoss und der gelungenen Raumaufteilung können Sie sich auf eine Wohnung freuen, die keine Wünsche offenlässt. Sie ist ideal für Familien, Paare oder Pendler, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage suchen.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigstermin!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Stadt Stein, einem Ort angrenzend an den Südwesten Nürnbergs. Stein liegt im Landkreis Fürth und ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden, was eine gute Erreichbarkeit sowohl der Stadt Fürth als auch Nürnbergs ermöglicht.

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen, von Wohnhäusern und kleinen Gewerbebetrieben geprägten Straße, die sich ideal für eine angenehme Wohnlage eignet. Das Gebäude liegt in einem gepflegten, gewachsenen Umfeld und ist von grünen Gartenflächen und gepflegten Nachbarhäusern umgeben, was zu einem hohen Maß an Lebensqualität beiträgt. Die direkte Lage am Landschaftsschutzgebiet/Wiesengrund hebt diese Lage besonders hervor.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten



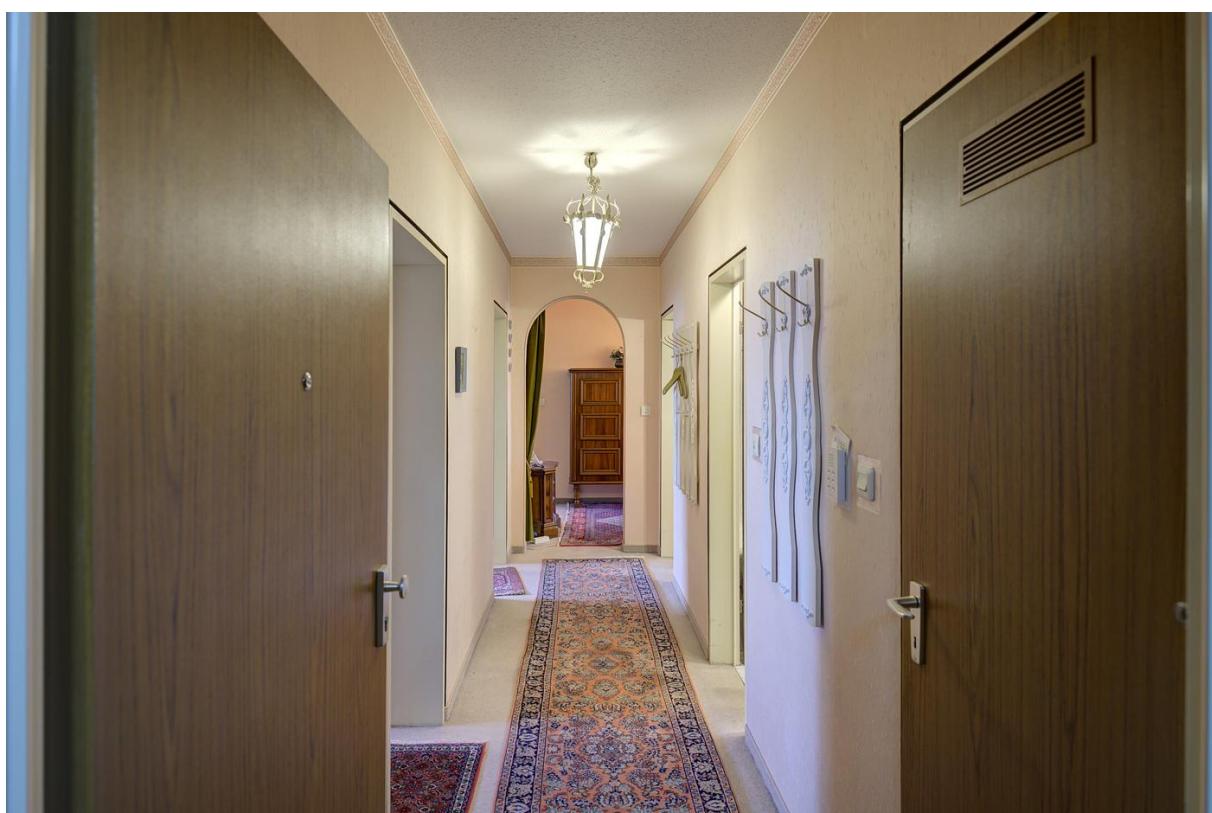
des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Bäckereien, befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Restaurants und Cafés in der Umgebung bieten vielfältige kulinarische Optionen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, von dort aus gelangt man bequem zu den S-Bahnlinien sowie zum Kopf-U-Bahnhof Röthenb. b. Schweinau, von dort man kurzer Zeit die Stadtzentren von Nürnberg und Fürth erreicht. Auch die Autobahnen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Für die Naherholung bietet sich die umliegende Natur an. Der nahe gelegene Faberwald sowie zahlreiche Wander- und Radwege laden zu Outdoor-Aktivitäten ein. Außerdem befinden sich in der Umgebung mehrere Sporteinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten, die das Angebot für sportliche Aktivitäten abrunden.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage und exzellenter Anbindung an die Städte Nürnberg und Fürth stellt die Lage einen besonders attraktiven Standort für Bewohner dar, die sowohl die Nähe zur Großstadt als auch das Leben in einem idyllischen und grünen Umfeld schätzen.



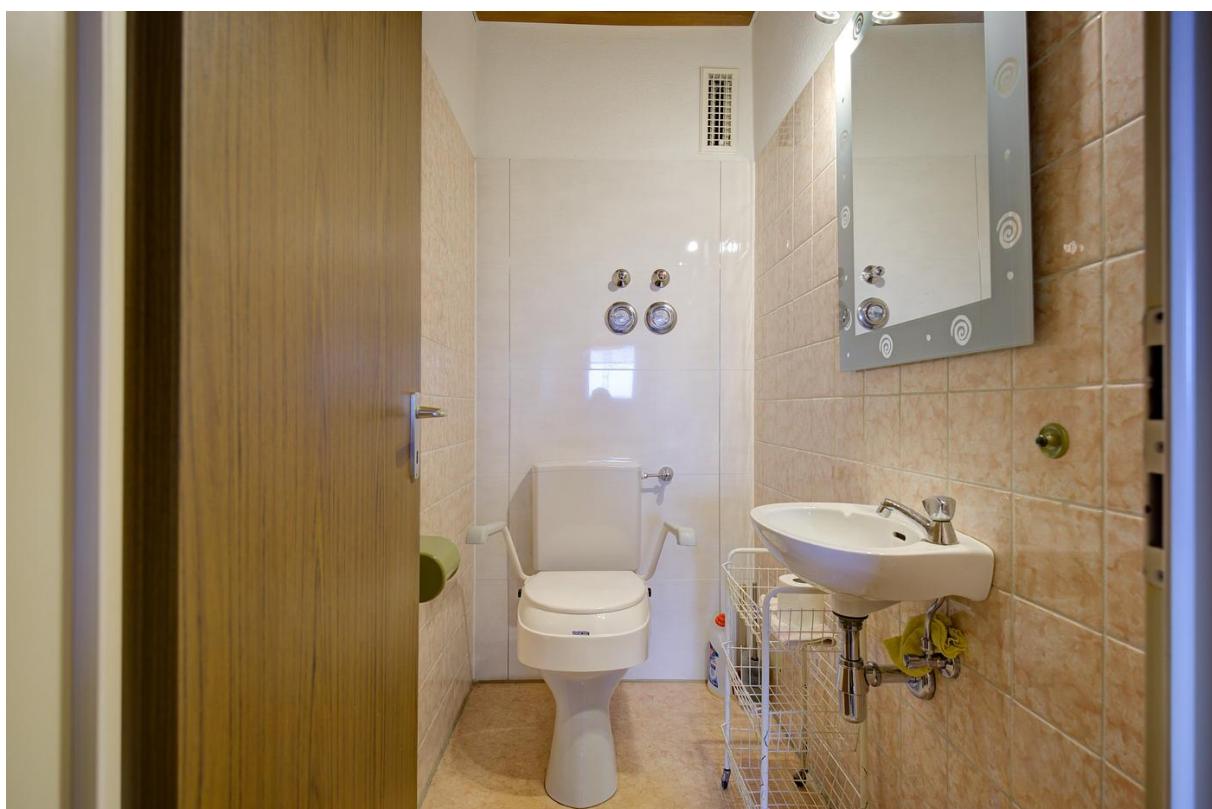


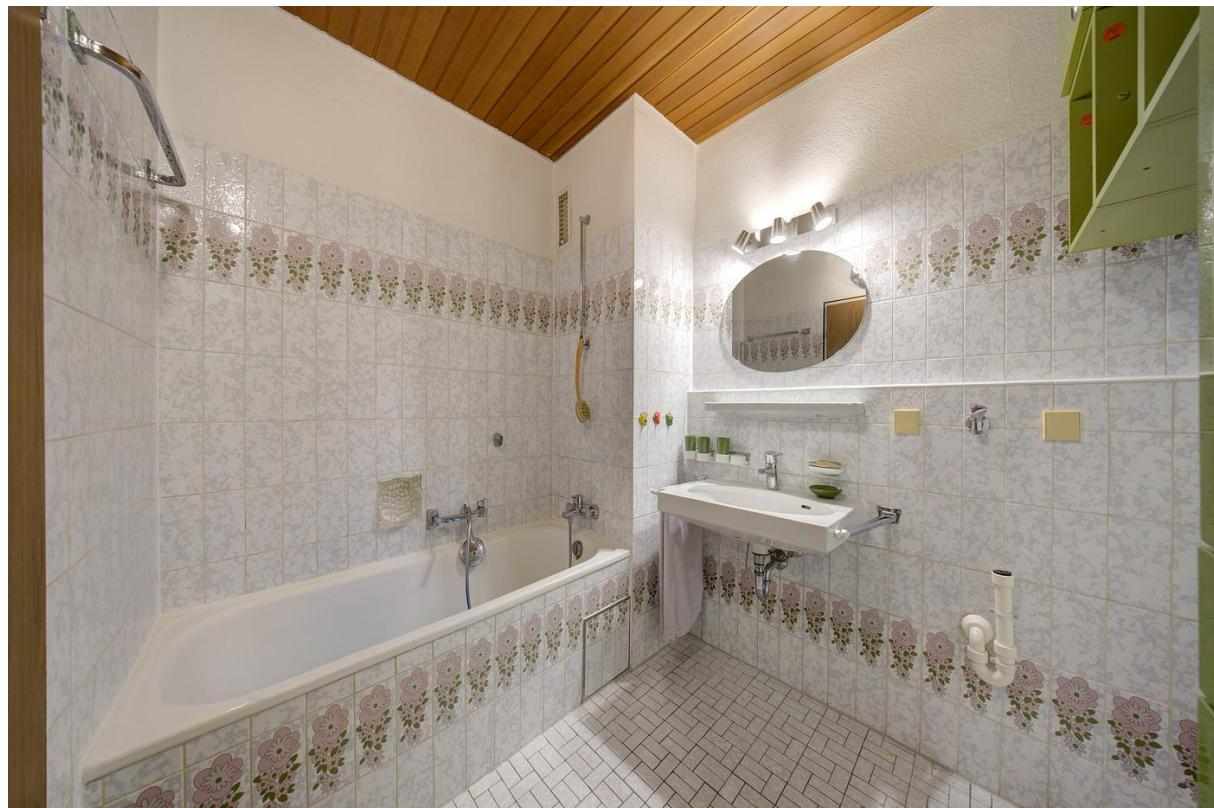














Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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.



 Sparkasse  
Nürnberg