90547 Stein

Familienfreundliches Wohnumfeld in Stein-Deutenbach

379.000 €
Kaufpreis

106 m²
Wohnfläche

147 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m²
Grundstücksfläche	147 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	12.08.2025
(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	46

Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Erbpacht	333,84 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.07.2025
gültig bis	14.07.2035
Baujahr (Haus)	1976
Endenergiebedarf	139,80
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1976
letzte Modernisierung	2023
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Flachdach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

- RMH
- 2 Volletagen mit Flachdach
- Bj. 1976
- ca. 106 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Kunststoffisolierglasfenster
- Fernwärme
- Kabelfernsehen
- Glasfaser im Weg vorm Haus
- sonnige Südterrasse mit elektrischer Markise
- sep. Kellerausgang
- Haus ist voll unterkellert
- sep. Gartentürchen
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Fertiggarage im Garagenhof

Renovierungen:
- Flachdachrenovierung: 2000
- Asbestentsorgung Fassade + Vollwärmeschutz (ca.14cm): 2021

- Kunststoffisolierglasfenster doppelt verglast:
Nordseite ca. 2018
Südseite ca. 2010
- EG Fenster abschließbar
- EG Rollos elektrisch
- Garagentor erneuert: 2021
- elektrische Markise: 2023
- Haustür: 2010
- Terrasse und Trennwände: 2000
- erneuerte Kelleraußentür
- teilweise erneuerte Sanitärgegenstände

Erbpacht:
- Restlaufzeit 46 Jahre
- 1/4 jährl. Erbpachtzins: 83,46 EUR
- bei Ablauf 100% des Gebäudewertes

Erläuterung Erbbaurecht/Erbpacht:

Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Gebäude auf einem Grundstück zu errichten und zu nutzen, ohne dass man das Grundstück selbst besitzt. Stattdessen wird das Grundstück für eine lange Zeit (hier: 99 Jahre) vom Eigentümer (hier: Privatperson), gepachtet. Dafür zahlt der Erbbauberechtigte eine regelmäßige Gebühr, den Erbbauzins (aktuell: 334,84 EUR/Jahr).
Nach Ablauf der vereinbarten Zeit fällt das Grundstück samt Gebäude in der Regel an den Eigentümer zurück – es sei denn, der Vertrag wird verlängert. Falls das Objekt an den Grundstückseigentümer fällt, muss dieser eine Ausgleichszahlung an den Hausbesitzer zahlen (hier: 100% des Wertes laut Gutachten zum Zeitpunkt 2071).
Das Erbbaurecht ist besonders für Käufer interessant, die sich ein Haus leisten möchten, aber nicht den vollen Preis für das Grundstück zahlen wollen.

Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1976 bietet auf zwei großzügigen Volletagen eine angenehme Wohnfläche von ca. 106 m². Es eignet sich sowohl für junge Familien als auch für Paare, die das moderne Wohnen mit einem Hauch von Tradition schätzen.
Das Haus verteilt sich über 4,5 Zimmer und bietet durch seine Raumaufteilung eine ideale Kombination aus praktischen und gemütlichen Wohnbereichen. Die Räume sind lichtdurchflutet und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die großen Kunststoffisolierglasfenster gewährleisten dabei eine gute Wärmedämmung und einen hohen Komfort. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was eine umweltfreundliche und zuverlässige Energiequelle darstellt. Zudem ist das Haus mit Kabelfernsehen ausgestattet, und die Glasfaseranbindung im Weg vor dem Haus bietet ausgezeichnete Möglichkeiten für schnelles Internet.
Der Wohnbereich im Erdgeschoss bietet direkten Zugang zu einer sonnigen Südterrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Hier können Sie die warmen Sommermonate genießen und haben einen schönen Blick in den eigenen Garten. Eine separate Gartentür gewährt den Zugang zum Außenbereich. Besonders praktisch ist der separate Kellerausgang, der direkten Zugang zum Untergeschoss ermöglicht.
Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Stauraummöglichkeiten sowie einen Bereich, der nach Belieben als Hobbyraum oder für andere Zwecke genutzt werden kann. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.
Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet genügend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein und lässt keine Wünsche offen.
Das Reihenmittelhaus verfügt über eine Fertiggarage, die sich im angrenzenden Garagenhof befindet und somit einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Zusammengefasst bietet dieses Reihenmittelhaus nicht nur eine ideale Lage in der Stadt Stein, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die es zu einem perfekten Zuhause für eine moderne Familie oder ein Paar machen. Mit einer großzügigen Wohnfläche, einer ruhigen Südterrasse und einer voll unterkellerten Struktur ist dieses Objekt ein wahres Schmuckstück. Überzeugen Sie sich selbst von diesem gemütlichen und gut geschnittenen Reihenmittelhaus – es könnte Ihr neues Zuhause sein!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, aber zentral gelegenen Wohngegend im Herzen von Stein im Ortsteil Deutenbach, einer idyllischen Stadt im Süden Nürnbergs. Diese zeichnet sich durch eine angenehme Wohnqualität aus, die sowohl für junge Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv ist. Sie erreichen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, was das Leben hier besonders komfortabel macht.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die nächste Bushaltestelle, von der aus Sie in kurzer Zeit den Bahnhof Stein sowie die U-Bahn-Haltestelle am Röthenbacher Einkaufszentrum erreichen, die eine gute Verbindungen sowohl nach Nürnberg als auch in benachbarte Städte bietet. Die Autobahn A6 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Nürnberger Innenstadt liegt etwa 15 Kilometer entfernt, was eine ideale Pendelstrecke für Berufspendler darstellt.

Die Nahversorgung rund um die Immobilie lässt keine Wünsche offen. In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig einen Supermarkt, eine Bäckerei sowie diverse Apotheken und Drogerien. Auch Restaurants, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten und Schulen in der Nähe. Der Kindergarten sowie die Grundschule sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, was den Alltag für Eltern besonders

angenehm gestaltet.

Stein zeichnet sich nicht nur durch eine gute Infrastruktur aus, sondern auch durch eine hohe Lebensqualität. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Grünflächen und Parks bieten Erholung und Entspannung in der Natur. Besonders hervorzuheben ist der nahe gelegene Steinweiher, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das sich für Wanderungen, Spaziergänge und Radtouren eignet. Auch sportliche Aktivitäten kommen nicht zu kurz: In Stein gibt es zahlreiche Sportvereine und Freizeiteinrichtungen, darunter ein Fußballverein, ein Fitnessstudio und Tennisanlagen sowie das bekannte Freizeitbad Palm Beach.

Vor Ort gibt es ein breites Bildungsangebot, von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen. Die Realschule und das Gymnasium in Stein bieten eine ausgezeichnete Schulbildung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für kulturinteressierte Bewohner bietet die Stadt verschiedene kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen, die das ganze Jahr über stattfinden. Auch das Nürnberger Stadtzentrum ist in kurzer Zeit zu erreichen und bietet ein umfangreiches Kulturangebot, darunter Theater, Museen und ein vielfältiges gastronomisches Angebot.

6. Zusammenfassung:

Die Lage in Stein bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit der Stadt Nürnberg. Die Verkehrsanbindung, die gute Nahversorgung und die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten machen diese Adresse zu einem äußerst attraktiven Wohnort für Menschen, die sowohl Erholung als auch urbanes Leben schätzen. Familien, Pendler und alle, die eine hohe Lebensqualität suchen, finden hier den perfekten Ort zum Wohnen.

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

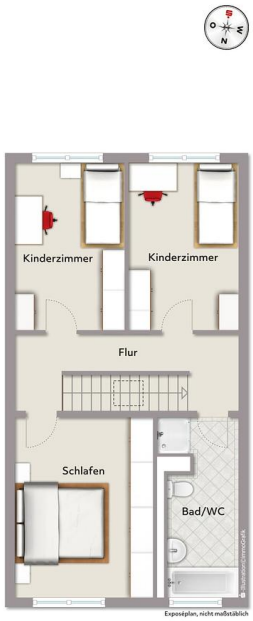
... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

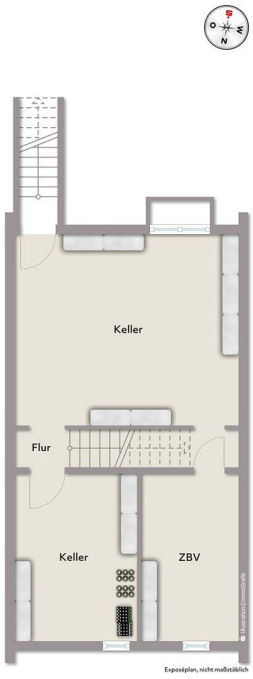
Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
DAS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg

Terrasse
Wohnen
Essdiele
Küche
Windfang
WC
Exposéplan, nicht maßstäblich


Kinderzimmer
Kinderzimmer
Flur
Schlafen
Bad/WC
Exposéplan, nicht maßstäblich


Keller
Flur
Keller
ZBV
Exposéplan, nicht maßstäblich