90547 Stein

Zweifamilienhaus auf großem Grundstück – mit viel Potenzial und zwei Garagen

539.000 €
Kaufpreis

145,24 m²
Wohnfläche

692 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Andrea Wolf
Tel.: 004991125522817
andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145,24 m²
Nutzfläche	79,04 m²
Grundstücksfläche	692 m²
Zimmer	5

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	539.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1963

Ausstattung

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Gas	✓

Stellplatzart	
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- EG: 3 Zimmer, Küche und Bad
- OG: 2 Zimmer, Küche und Bad
- Obergeschoss separat über das Treppenhaus erreichbar
- Terrasse mit Zugang über die Küche
- großzügiger, eingewachsener Garten
- Gasheizung erneuert 2022
- zwei vorhandene Garagen
- Baugenehmigung für zwei weitere Außenstellplätze vorhanden
- Keller mit zusätzlichem Außenzugang
- Gartenhütte
- gemauerter Schuppen
- ältere Holzfenster
- insgesamt renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftiger Zustand
- aktuell vollständig an eine Firma über einen Gewerbemietvertrag vermietet

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Grundsubstanz und viel Entwicklungspotenzial – interessant für Käufer, die ein bereits vermietetes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück suchen und den vorhandenen Modernisierungsbedarf für eine langfristige Aufwertung nutzen möchten.

Beschreibung

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

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet auf ca. 145 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 692 m² interessante Möglichkeiten für Kapitalanleger und perspektivisch auch für Eigennutzer.

Das Gebäude gliedert sich in zwei separat nutzbare Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad. Von der Küche aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und damit in den großzügigen, eingewachsenen Garten.

Die Wohnung im Obergeschoss ist separat über das Treppenhaus erreichbar und verfügt über zwei Zimmer sowie eine eigene Küche und ein Badezimmer.

Die Immobilie ist derzeit vollständig an eine Firma auf Grundlage eines Gewerbemietvertrages vermietet. Für Kaufinteressenten ist daher insbesondere die bestehende mietvertragliche Situation zu berücksichtigen.

Ein wesentlicher technischer Pluspunkt ist die 2022 erneuerte Gasheizung. Darüber hinaus befindet sich das Gebäude überwiegend in einem altersentsprechenden und renovierungsbedürftigen Zustand. Unter anderem sind noch ältere Holzfenster vorhanden. Somit bietet die Immobilie neuen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen schrittweise zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

Zusätzlichen Nutzwert bietet der Keller, der neben dem Zugang innerhalb des Hauses auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Garagen, eine Gartenhütte sowie ein gemauerter Schuppen. Für zwei zusätzliche Außenstellplätze liegt bereits eine Baugenehmigung vor; diese wurden bislang noch nicht hergestellt.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 04.09.2036
Baujahr lt. Energieausweis: 1963
Endenergiebedarf beträgt 362,9 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Stein, einer gewachsenen Wohnlage unmittelbar vor den Toren Nürnbergs. Stein verbindet die Vorzüge einer eigenständigen Stadt mit kurzen Wegen in die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen finden sich unter anderem im nahe gelegenen Einkaufszentrum Forum Stein. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in Stein vorhanden. Familien profitieren zudem von verschiedenen Kindertagesstätten sowie der Grundschule Stein und dem Gymnasium Stein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die B14 und die Südwesttangente bestehen schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth sowie in das überregionale Straßennetz. Der öffentliche

Nahverkehr verbindet Stein mit dem U-Bahn-Knotenpunkt Nürnberg-Röthenbach, von wo aus die Nürnberger Innenstadt bequem erreichbar ist.

Gleichzeitig bietet Stein einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Rednitzgrund, Grünflächen und Spazier- und Radwege sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Umfeld. Damit verbindet der Standort eine gute Nahversorgung und Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen ins Grüne.

Die Lage eignet sich damit sowohl für Bewohner, die die Nähe zu Nürnberg schätzen, als auch für Mieter und Berufspendler, die eine gute Infrastruktur mit einem grüneren Wohnumfeld verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2036.
Endenergiebedarf beträgt 362.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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

****
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.
LEBENSRÄUME, 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 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

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

SIEMENS
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top Makler Nürnberg
Höchstnote für
REMAX Servicepartner
Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler
Heft 10/26
Gültig bis: 10/27

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. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien
Andrea Wolf
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach
remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion