



## 90547 Stein

# Attraktive Kapitalanlage: Kernsanierte 3-Zimmer-Maisonette mit Wärmepumpe & Balkonblick ins Grüne


**399.990 €**

Kaufpreis

**96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

[rainer.rohleder@remax.de](mailto:rainer.rohleder@remax.de)

 Designed by **RE/MAX** - Ihr Makler in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.990 €
Hausgeld	350 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1948
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1948
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung



### Beschreibung zur Ausstattung

---

Wohnungsdetails im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Studio im Dachgeschoss (ideal als Homeoffice oder zusätzlicher Wohnraum)
- neue 3-fach-Kunststoff-Isolierglasfenster
- Etage: 2. & 3. Obergeschoss (Maisonette)
- Balkone mit unverbaubarem Grünblick auf das Naturschutzgebiet
- Kellerabteil
- Gartenabteil zur Sondernutzung
- Kernsanierung 2025 – kein kurzfristiger Investitionsbedarf
- Energieeffiziente Wärmepumpentechnik
- Neubau-Dachgeschoss
- Gefragte Wohnlage
- Ruhiger Grünblick als wertstabiler Standortfaktor
- Bestehendes Mietverhältnis mit attraktiver Miete

Diese Maisonettewohnung bietet Kapitalanlegern eine ideale Kombination aus Substanz, moderner Technik und laufendem Ertrag. Die umfassende Sanierung, die nachhaltige Heiztechnik und die stabile Vermietung machen dieses Objekt zu einer langfristig werthaltigen Investition.

Hinweis: Die dargestellten Innenaufnahmen wurden digital gestaged und dienen der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte.



## 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 hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Maisonettewohnung in Stein bei Nürnberg stellt eine nachhaltige und zukunftssichere Kapitalanlage dar. Die Wohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und vereint moderne Gebäudetechnik mit einer ruhigen, gefragten Wohnlage.

Das ursprünglich 1948 errichtete Gebäude wurde 2025 umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung erfolgte unter anderem der Neubau des Dachgeschosses, die Installation einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie die Neuerrichtung der Balkone mit unverbaubarem Blick auf den angrenzenden Wiesengrund. Damit erfüllt die Immobilie zeitgemäße Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort – ein entscheidender Faktor für langfristige Vermietbarkeit.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.300 €, was sie besonders attraktiv für Anleger macht, die auf sofortige Einnahmen ohne Leerstandsrisiko setzen.

Provisionsfreier Direktverkauf vom Bauträger – keine Käuferprovision, transparente Abwicklung und geringere Kaufnebenkosten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 02.03.2035.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1948  
Endenergiebedarf beträgt 57,7 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom-Mix.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und gefragten Wohnlage im südwestlichen Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen. Stein grenzt unmittelbar an Nürnberg und verbindet die Vorteile einer ruhigen, grünen Umgebung mit einer sehr guten städtischen Anbindung.

Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnruhe und den direkten Blick auf unverbaubaren Wiesengrund aus – ein seltener Standortvorteil, der sowohl die Wohnqualität als auch die langfristige Vermietbarkeit positiv beeinflusst. Die Umgebung ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung geprägt und bei Mietern aller Altersgruppen gefragt.

Im direkten Umfeld befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Das nahegelegene Zentrum von Stein sowie das Einkaufszentrum Forum Stein bieten eine umfassende Infrastruktur und machen die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.



Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend:

schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt

gute Anbindung an den ÖPNV (Bus- und U-Bahn-Anschluss in kurzer Distanz)

zügige Verbindung zur Südwesttangente, A73 und A6

Damit ist sowohl der Wirtschaftsraum Nürnberg als auch die gesamte Metropolregion bequem erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege entlang der Rednitz, Grünflächen sowie Sport- und Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 57.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

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, LEBENSÄUERE. 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 Verlobungstermin. 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.











# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

**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. 0170 / 29 38 200**

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion