



## 90547 Stein

# Neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



**660 €**

Kaltmiete

**55 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	660 €
Warmmiete	880 €
Nebenkosten	220 €
Kaution	1.980 €

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

---

### Befuerung

Öl

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Der Wohnbereich ist hell und einladend, ideal für gemütliche Abende oder gesellige Treffen. Der angrenzende, überdachte Balkon erstreckt sich über die komplette Breite des Wohnzimmers. Das Schlafzimmer bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und genügend Raum. Die Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht effizientes Kochen.

Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, ein WC und einen Stellplatz für die Waschmaschine. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus, das eine angenehme Nachbarschaft bietet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil dazu. Eine Garage kann bei Bedarf nach Absprache dazu gemietet werden. Um die Hausreinigung und den Winterdienst kümmert sich ein Dienst. Die Kosten hierfür sind in den Nebenkosten enthalten.



## Beschreibung

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

Diese charmante, komplett neu renovierte Wohnung bietet ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage und eine gute Anbindung legen. Mit zwei gut geschnittenen Zimmern bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 05.03.2034.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1967  
Endenergiebedarf beträgt 286,3 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 !

## Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die durch ihre Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen besticht. Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, zeichnet sich durch eine gepflegte Bebauung und eine angenehme Nachbarschaft aus. Hier wohnen vorwiegend ältere Menschen, was zu einer ruhigen und sicheren Atmosphäre beiträgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 60 Meter entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahn A73 in ca. 10 Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Der nächstgelegene internationale Flughafen Nürnberg ist ca. 20 Kilometer entfernt und bietet zahlreiche nationale und internationale Flugverbindungen.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt. In der Umgebung gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, die eine bequeme Versorgung gewährleisten. Sportbegeisterte finden in der nahegelegenen Sporthalle des Gymnasiums Stein vielfältige Möglichkeiten zur körperlichen Betätigung. Zudem stehen E-Ladestationen in der Nähe zur Verfügung, was die Nutzung von Elektrofahrzeugen erleichtert.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen, was sie besonders attraktiv für Familien und Pendler macht.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 285.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. 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

# 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

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. 0151 / 115 503 64**

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion