



## 90547 Stein

# Geräumige und gut aufgeteilte Wohnung mit großem Süd - Balkon



**294.900 €**

Kaufpreis

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	294.900 €
Hausgeld	443 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1979
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

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.

Die Immobilie mit der herrlichen und großzügigen Raumaufteilung wurde bisher von den Eigentümern bewohnt. In den beiden Fluren, im großen Wohnbereich, Essbereich und im 3ten Zimmer liegt einheitlich ein moderner heller Fliesenboden. Im Schlafzimmer befindet sich noch Teppichboden. Vom geräumigen Wohnzimmer mit großem Blumenfenster, gelangen Sie auf den sehr großzügigen Südbalkon. In der Küche liegen auch Fliesen. Das Bad aus dem Baujahr ist ausgestattet mit einer Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC. Ebenfalls aus dem Baujahr gibt es ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken und dem Waschmaschinenanschluss. Die beiden Feuchträume benötigen sicherlich eine Auffrischung bzw. Sanierung. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Heizkosten inkl. Warmwasser sind in dem monatlichen Hausgeld schon enthalten. Der Hausmeisterdienst erledigt die Treppenhausreinigung, die Pflege der Grünanlagen und natürlich auch das Schneeräumen im Winter. Sie müssen sich hier um nichts kümmern.

Überzeugen Sie sich selbst von der sehr geräumigen und wirklichen hellen Wohnung bei einer Besichtigung.



## Beschreibung

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1979 liegt in einer schönen, zentralen und ruhigen Wohnlage von Stein-Deutenbach. Insgesamt 36 Wohnungen umfasst das überaus gepflegte Anwesen, auch dadurch bedingt, dass es hauptsächlich von Eigentümern bewohnt wird. Das Grundstück ist groß und hat schöne Grünflächen ums Haus. Im Untergeschoß stehen Kellerabteile für jede Wohnung, sowie ein Fahrradraum und ein Trockenkeller zur Verfügung. Ein im Jahre 2013 erneuerter Aufzug bringt die Bewohner problemlos in die jeweiligen Etagen. Für Ihr Fahrzeug können Sie einen Einzeltiefgaragenstellplatz für zzgl. 15.000,- € erwerben.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.02.2029  
Baujahr lt. Energieausweis: 1979  
Endenergieverbrauch beträgt 82 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme  
Die Energieeffizienzklasse ist "C"

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

Stein ist eine romantische Stadt mit ca. 14.500 Einwohnern (Stand 2015). Bekannt durch die Bleistift-Dynastie „Faber-Castell“ bietet das Kleinod neben Zeugen der industriellen Hochphase jede Menge historischer Bauwerke. Sehenswert sind die renovierten Altstadtbereiche mit der Wassergasse und den Fachwerkhäusern direkt am Rednitzufer. Eingebunden in sein ländliches Umland grenzt es im Osten an die beiden Großstädte der Metropolregion Nürnberg und Fürth. Der nahtlose Übergang von lieblicher Landschaft mit Flussauen und großem Baumbestand zum pulsierenden Leben im zweitgrößten Ballungsraum Bayerns verleiht der Stadt ihren außergewöhnlichen Reiz. Die Vorzüge auf einen Blick: • Busverbindungen nach Fürth und zur U-Bahn Nürnberg/Fürth • Hauptbahnhof Nürnberg direkt mit U-Bahn erreichbar • Anbindung an Ost-West- und Nord-Südautobahnen • Flughafen direkt mit der U-Bahn erreichbar • Schnelle Verbindung zur fränkischen Seenplatte im Südwesten • Historische Ensemble: Steiner Schloss, Museum Faber-Castell, Gerasmühle • Abwechslungsreiche Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten • Freizeitbad Kristall Palm Beach mit Saunalandschaft und spektakulären Rutschen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

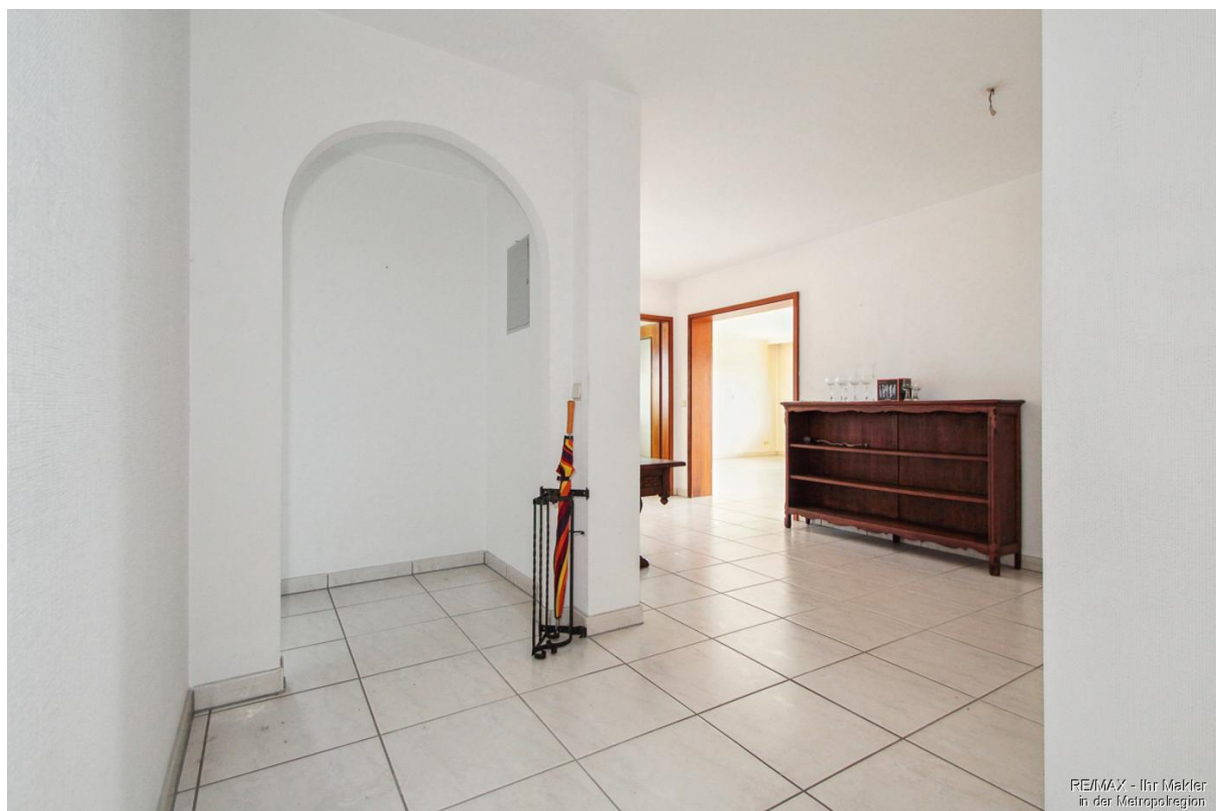
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich 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



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. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**  
Gerhard Lehmeier  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeier.de](http://remax-lehmeier.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

