



## 90547 Stein

Besichtigung am Donnerstag, den 05.12.24 um 18.00 Uhr.  
 Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**620 €**

Kaltmiete

**69 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 0911 / 255 228-26

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1954
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	620 €
Warmmiete	865 €
Nebenkosten	125 €
Heizkosten	120 €
Kaution	1.860 €

### Zustand

Baujahr	1954
Zustand	teil- / vollsaniert



## Ausstattung

### Heizungsart

Etagenheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, von welchem aus das WC, das Bad, die Küche und das Wohnzimmer erreichbar sind.

Das Bad verfügt über ein Waschbecken und eine Duschwanne sowie ein Fenster.

In der Küche befinden sich folgende E-Geräte, ein Herd, ein Kochfeld, eine Dunstabzugshaube, eine Spüle, eine Armatur sowie eine Wasch - und Spülmaschine.

Vom Flur aus gelangen Sie in das Wohnzimmer über welches Sie in die zwei weiteren Zimmer gelangen. Diese eignen sich perfekt als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Der Zugang zum Balkon befindet sich im hinteren Zimmer. Die Zimmer sind komplett mit Laminatboden ausgestattet. Der Balkon erhält einen neuen grauen PVC-Boden.

Die Fenster in allen Räumen sorgen für genügend Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Hausordnung/Garten und Winterdienst werden von einem Hausdienst ausgeführt. Die anfallenden Kosten werden über die Betriebsnebenkosten abgerechnet. Im Haus befinden sich 7 Wohneinheiten. Es besteht ein gutes, ruhiges, harmonisches Mieterverhältnis. Zu der Wohnung gehört ein Dachboden- und ein Kellerabteil.

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



## Beschreibung

Die Wohnung kann am Donnerstag, den 05. Dezember 2024 von 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr besichtigt werden. Um Voranmeldung ausschließlich per E-Mail über das Kontaktformular des Immobilienportals wird gebeten.

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

In einer zweiten Mail, am Mittwoch den 04.12.24, erhalten Sie dann noch eine Terminbestätigung. Darin bestätigen Sie Bitte den vereinbarten Besichtigungstermin.

Diese gemütliche, helle, sonnige 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Stein liegt im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1995 modernisiert. Die Wohnung wird derzeit renoviert. Die Wohnung überzeugt durch ihre gut ausgenutzte Raumaufteilung. Mit drei Zimmern, die als Wohn/Schlaf/Arbeitszimmer genutzt werden können bietet sie genügend Platz für einen Single- oder Paarhaushalt. Eine Besonderheit dieser Wohnung ist die innovative Gastherme im Badezimmer, welche für angenehme Wärme und eine energieeffiziente Beheizung des gesamten Wohnraumes sorgt. Zudem gibt es einen schönen Balkon, auf dem man wunderbar entspannen und die frische Luft genießen kann. Alles in allem strahlt die Wohnung eine gemütliche Atmosphäre aus, welche zum Verweilen einlädt.

Das Haus verfügt über Kabel- sowie Satellitenanschluss.

Die Strom- und Gaskosten werden je nach Verbrauch mit dem jeweiligen Verbraucher direkt abgerechnet.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.08.2033  
Baujahr lt. Energieausweis: 1954  
Endenergiebedarf beträgt 133,2 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas E.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in bester Lage in der malerischen Stadt Stein, nur einen Steinwurf entfernt von der beeindruckenden Stein Kirche. Diese begehrte Adresse kombiniert eine ruhige, idyllische Umgebung mit hervorragender Anbindung an Annehmlichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem fußläufig erreichbar, sodass alle täglichen Bedürfnisse schnell und unkompliziert gedeckt werden können. Die Auswahl reicht von kleinen Geschäften bis hin zu Supermärkten. Verschiedene Gastronomiebetriebe bieten eine breite kulinarische Vielfalt, ideal für gesellige Abende oder entspanntes Essengehen.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ausgezeichnet ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen mit welchen die U-Bahnhaltestelle „Nürnberg Röthenbach“ bequem erreicht wird. Der nahegelegene Bahnhof bietet zusätzliche Mobilität und Flexibilität.

Die Umgebung ist geprägt von grünen Oasen und einladenden Spazierwegen. Parks und Naherholungsgebiete laden zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die Nähe zu den Flüssen Rednitz und Regnitz sowie zu Wäldern und Wiesen bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen und dem Alltag zu entfliehen.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 133.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 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

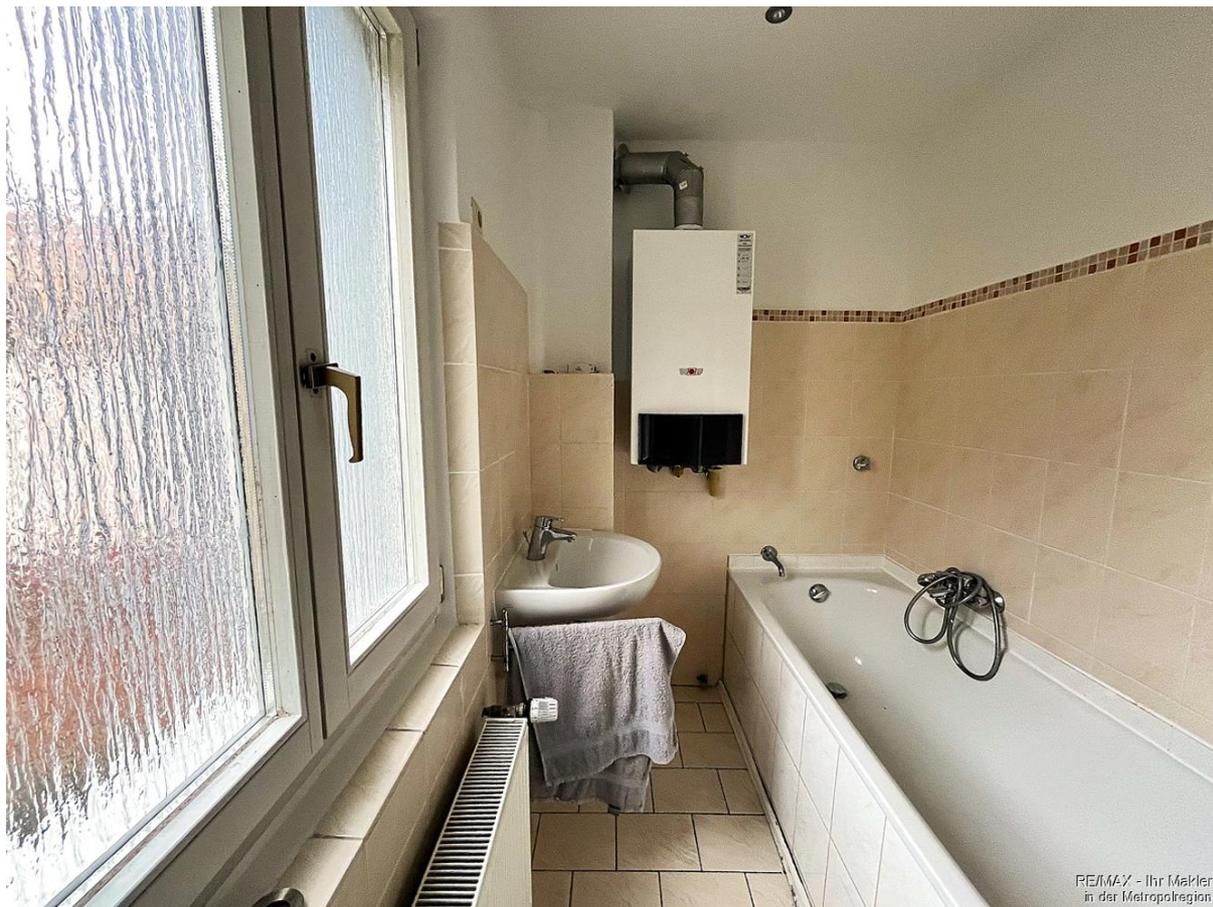
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion