



## 90547 Stein

Attraktive Haushälfte mit sonnigem Garten – Entdecken Sie die vielen Vorzüge Ihres neuen Zuhauses



**649.900 €**

Kaufpreis

**179 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**400 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

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	179 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	85 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	400 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1982
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## 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.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause! Hinter der Haustüre befindet sich ein Wfg., der im Winter die Kälte von den Wohnräumen fernhält. Im Flur haben Sie genug Stauraum. Über das offene Treppenhaus gelangen Sie in alle Stockwerke.

Die vorhandene Einbauküche im EG eignet sich perfekt für gemeinsames Kochen und Backen. Alle Elektrogeräte wurden kürzlich getauscht. Die angrenzende Speise bietet zusätzlichen Platz. Das großzügige Wohn-Esszimmer grenzt direkt an die Küche und gibt durch die 5 m breite Fensterfront mit einer Schiebetüre den Blick frei auf die West-Terrasse und den toll angelegten Garten. Das grüne Ambiente lädt dort zum Verweilen sowie Relaxen ein und bietet gleichzeitig gärtnerische Entfaltungsmöglichkeiten. Für die Gartenbewässerung ist ein Brunnen vorhanden und die installierte Tröpfchenbewässerung erleichtert die tägliche Gartenpflege. Im nicht einsehbaren Teil des Gartens befindet sich der überdachte Freisitz und der angrenzende Lagerraum für Gartengeräte und Fahrräder.

Im 1. OG befindet sich das große Familienbad sowie 3 weitere Räume, die als Schlaf-/ Kinderzimmer oder Home Office genutzt werden können. Im Bad befinden sich 2 separate Waschbecken, eine Toilette, eine Eckbadewanne, sowie eine Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner. Die Wäsche kann im Sommer alternativ auf dem Westbalkon getrocknet werden.

Im DG befinden sich ein Schlaf- oder Gästezimmer mit eigenem Bad sowie das „Studio“. Dieser lichtdurchflutete Raum beinhaltet eine vielseitige Nutzung.

Im Keller ist ein Hobbyraum vorhanden, der derzeit als Heimkino genutzt wird. Eine Bar und die Schrankwand sorgen für Stauraum. Extra Entspannung bietet die Sauna, die mit einer separaten Dusche ausgestattet ist. Auf dieser Etage sind eine Werkstatt sowie ein Lagerraum vorhanden.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Diese top gepflegte und ansprechende Doppelhaushälfte hat alles, was Sie brauchen, um sich wohlfühlen und das Leben zu genießen.

Mit einer Wfl. von ca. 180 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet dieses in Massivbauweise errichtete Wohnhaus ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben. Besonderheit dieser DHH im Vergleich zu den Nachbargebäuden ist eine zusätzliche Breite von 1 Meter, was Ihnen auf den vier Stockwerken beachtlichen Raum bringt.

Durch die beiden zum Haus gehörenden Garagen (davon eine mit beleuchteter Montagegrube) mit Stromanschluss und elektrischen Toren, sowie der Möglichkeit in der Einfahrt zu parken, fällt lästige Parkplatzsuche am Ende des Tages weg. Weitere Parkplätze sind in und um die Wohngegend ausreichend vorhanden.

Das voll unterkellerte Haus wurde 1982 erbaut und in den letzten 7 Jahren grundlegend modernisiert. Dazu zählen neue 3-fach verglaste Kunststofffenster und Dachflächenfenster mit teilweise elektrischen Rollläden, die neue Haustüre, eine neue Gas-Zentralheizung (2017), ein komplett neu angelegter Garten, sowie das einheitliche und hochwertige Farb- und Materialkonzept in allen Wohnräumen ermöglichen einen schnellen Einzug ohne großen Renovierungsaufwand.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 07.07.2034.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1982  
Endenergieverbrauch beträgt 80,7 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. 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 Doppelhaushälfte befindet sich an einer verkehrsberuhigten Straße. Trotzdem bietet die nahe gelegene B14 eine optimale Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Kindergarten, Schule, Spielplätze, Apotheke, öffentliche Verkehrsmittel usw. sind fußläufig bequem zu erreichen, ebenso wie der ÖPNV (Bus und U-Bahn). Das Naturschutzgebiet Hainberg befindet sich nur 5 min vom Haus entfernt und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Natur genießen ein.

Stein Zentrum und doch im Grünen. Hier lebt es sich sehr gut! Der Lidl liegt fast direkt vor der Haustüre. Dazu befindet sich das FORUM Stein mit allen möglichen Angeboten in unmittelbarer Nähe. Der Wiesengrund in Richtung Stein-Unterweihersbuch liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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)

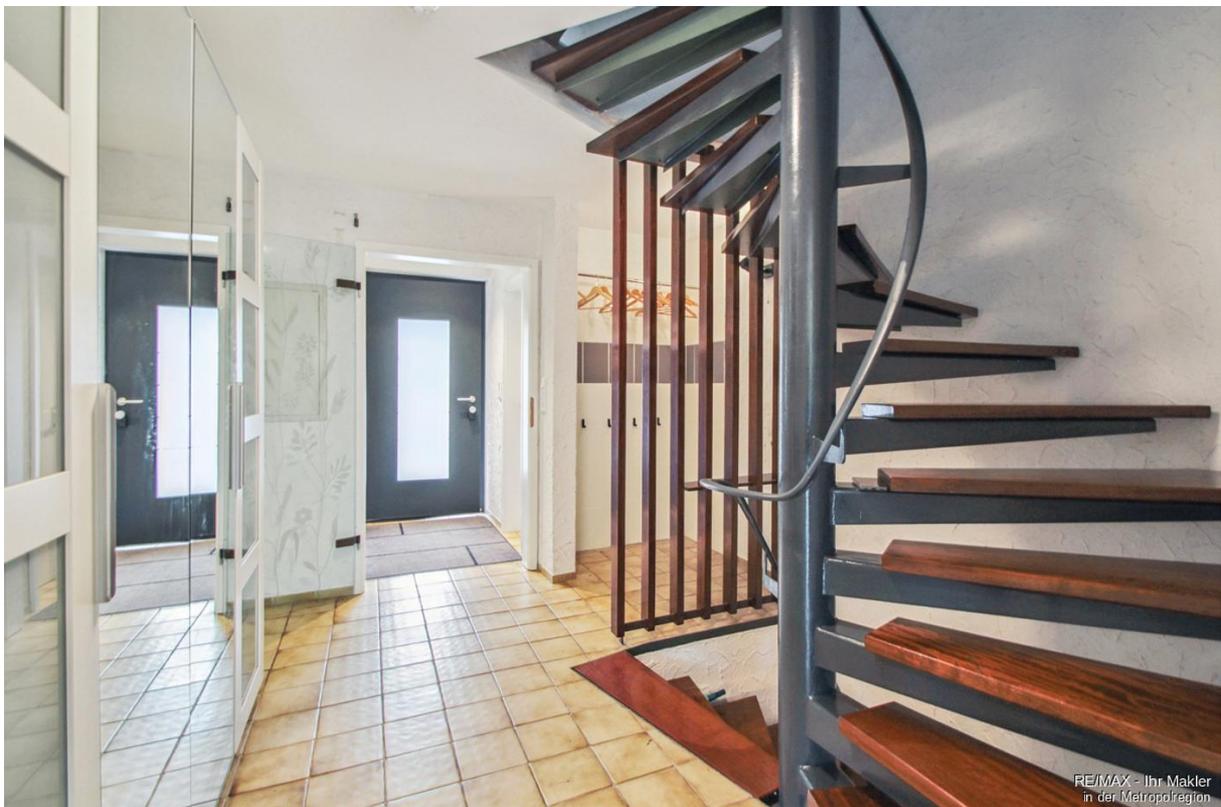
\*\*\*\*\*

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. LEBENSÄUME, 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 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.









RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

















Untergeschoss, 1/75

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Obergeschoss, 1/75

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Dachgeschoss, 1/75

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Untergeschoss, 1/75

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



## BELLEVUE

Best Property  
Agents

## 2024

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 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion