



## 90547 Stein

# Einzugsbereit, Möbel rein und einziehen



**219.900 €**

Kaufpreis

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

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	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1972
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	219.900 €
Hausgeld	287 €
Aussen-Courtage	4,76% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## 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 Wohnung befindet sich im 5. Stock dieses Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972 und verfügt über ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung besteht aus dem geräumigen Wohnzimmer, dem Schlafzimmer, einem dritten Zimmer, Küche, Badezimmer, WC und einem Abstellraum. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon mit Abstellbereich und zusätzlich zum Wetterschutz mit Schiebeglas-Elementen ausgestattet ist. Mit neuem Bodenbelag in allen Wohnräumen und Flur und alles frisch weiß gestrichen, so empfängt Sie Ihr neues Reich. In der gefliesten Küche haben Sie zusätzlich noch eine Fußbodenheizung. Alle 2fach Kunststoffisoliertglasfenster verfügen über Außenrollos.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und als Gemeinschaftsflächen gibt es im Kellerbereich einen Fahrrad- und Trockenraum.

Insgesamt bietet diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon viel Potenzial für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Sie wohnen hier im obersten Geschoss und daher ist die Wohnung sehr hell.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung einer Besichtigung.



## Beschreibung

Die gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss des 1972 erbauten Mehrfamilienhauses und ist mit dem Aufzug bequem zu erreichen. Das Haus mit seinen 18 Wohneinheiten ist in einem sehr gepflegten Zustand und wird überwiegend von Eigentümern bewohnt. Um die Haus- und Schneeordnung kümmert sich eine Hausmeisterdienst. Im Nachbarhaus gibt es ein Hallenschwimmbad, das von Ihnen ebenfalls genutzt werden kann. Zur Wohnung kann bei Bedarf ein KFZ-Außenstellplatz für zzgl. 8000.-€ erworben werden.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.09.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1972  
Energieverbrauch beträgt 85,2 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 30.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4,76 % 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.

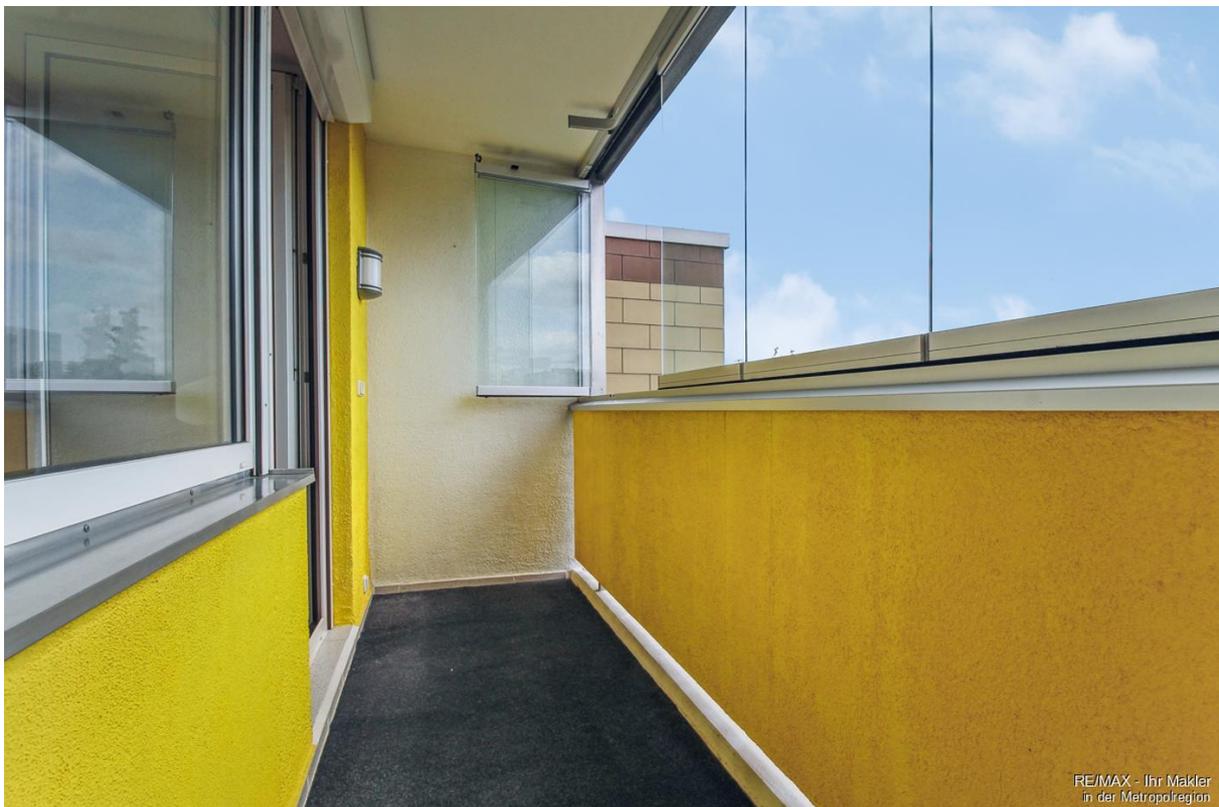
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

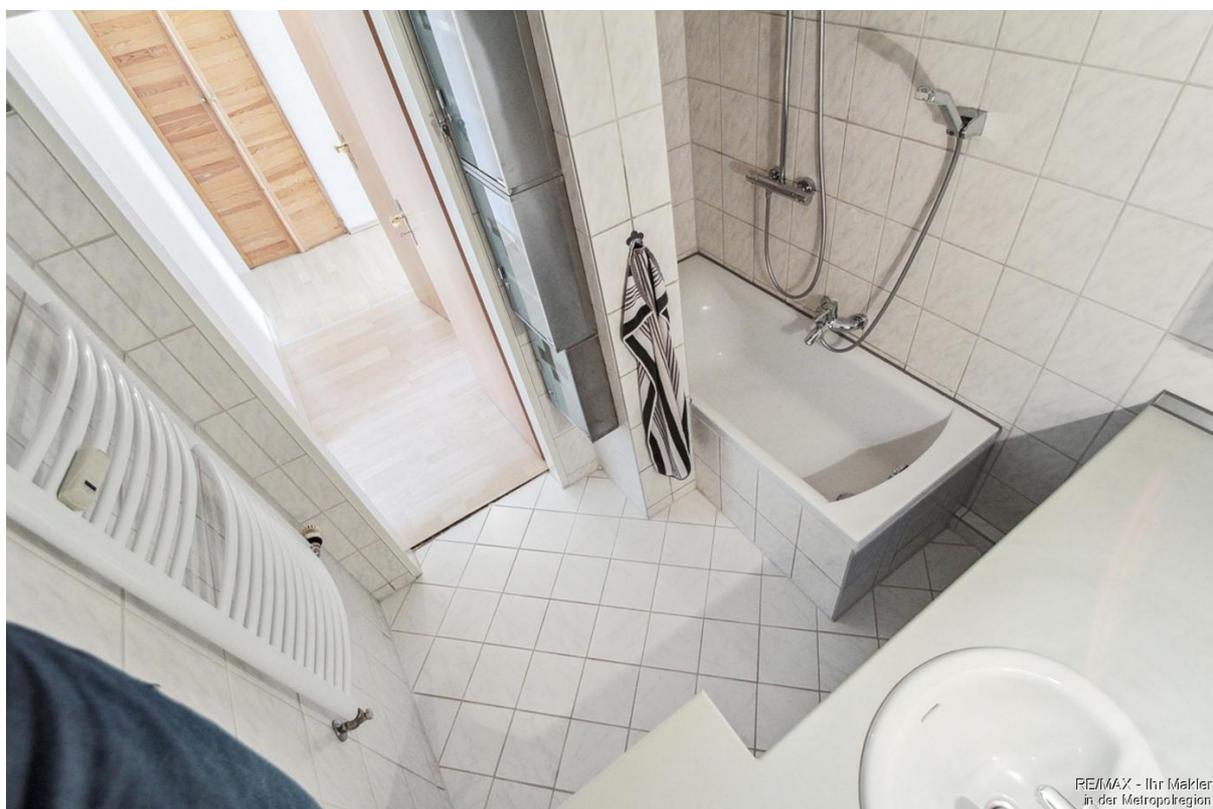
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.

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.



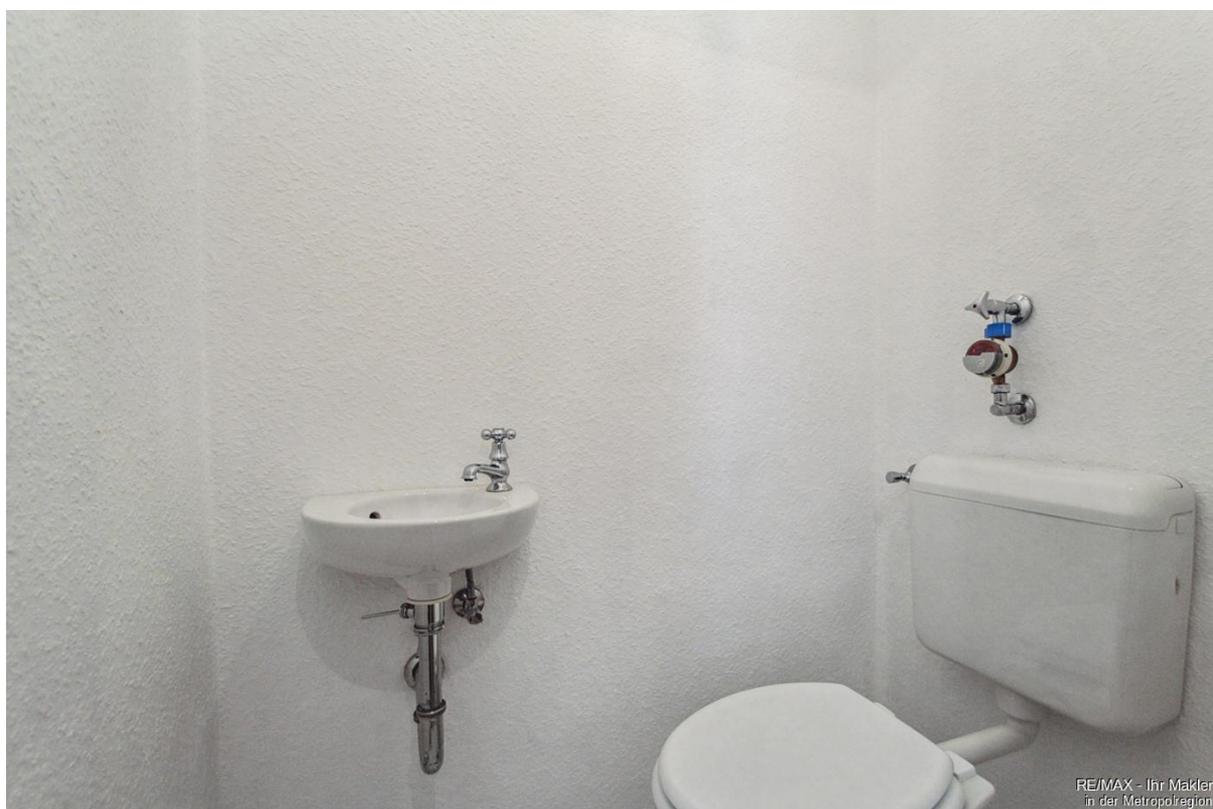








RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



1. Obergeschoss

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





# Capital

— C —

**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

# 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