



**90547 Stein**

## 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Lage



**199.990 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| separate WCs        | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1972     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 199.990 €       |
| Hausgeld        | 216 €           |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

### Energieausweis

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



## Ausstattung

### Befuerung

Elektro



### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



## 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 umfasst insgesamt drei helle und freundliche Zimmer und einen Abstellraum, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Fußböden tragen unterschiedliche Beläge, die Sie frei nach Ihren Wünschen gestalten können. Flur, Bad und das separate WC sind zeitlos hell gefliest.

Highlights der Wohnung:

- \* Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Separater Essbereich im großzügigen Flur
- \* Abstellraum
- \* Schlafzimmer mit viel Tageslicht
- \* Ein weiteres, vielseitig nutzbares Zimmer
- \* Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- \* Separates WC für zusätzliche Bequemlichkeit
- \* Großer Südbalkon für entspannte Stunden an der frischen Luft
- \* Aufzug im Haus
- \* Praktisches Kellerabteil
- \* Wasch-, Trocken- und Fahrradraum im Kellergeschoss

Beheizt wird die Wohnung im gesamten Haus über Nachtspeicheröfen überwiegend aus der neueren Generation. Das Warmwasser beziehen Sie über einen Durchlauferhitzer.

Überzeugen Sie sich vor Ort bei einer Besichtigung von der geräumigen Wohnung.



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geräumige und helle 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet alles, was Sie sich für ein komfortables Leben in Stein wünschen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Haus steht am Ende einer Stichstraße und somit in einer absolut ruhigen Lage. Parkmöglichkeiten sind um das Haus herum ausreichend vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2027.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1972  
Endenergiebedarf beträgt 102,4 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom-Mix.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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-Deutenbach, ein malerischer Stadtteil im Landkreis Fürth, ist eine attraktive Wohngegend in der Metropolregion Nürnberg. Mit seiner harmonischen Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe bietet dieser Stadtteil eine ideale Umgebung für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Der Ortsteil liegt eingebettet in eine grüne Oase und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der nahegelegene Wald und der Pegnitzgrund laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Hier finden Sie Ruhe und Entspannung inmitten der Natur.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Stein-Deutenbach zu einem idealen Wohnort für Berufspendler. Die Autobahn A73 ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an Nürnberg und die umliegenden Städte.

Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte. Das nahegelegene Stadtzentrum von Stein bietet zudem eine breite Palette an Geschäften, Restaurants und Cafés.

Familien mit Kindern schätzen die ausgezeichneten Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Krippen, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar und bieten eine erstklassige Bildung für Ihre Kinder. Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. In der Nähe finden Sie Arztpraxen und Apotheken.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 102.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist .



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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

# 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













**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