



90547 Stein

HEGERICH: Platz für Familie, Ideen und Zukunft – charmantestes Reihenhaus mit Garten und Erbpacht



340.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

165 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 0911316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksfläche	165 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.05.2025
gültig bis	26.05.2035
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	174,17
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	F



Zustand

Baujahr	1975
letzte Modernisierung	2007
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeurung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- West-Terrasse und Garten
- Fernwärme (2017)
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- Windfang
- Vollunterkellert inkl. Hobbyraum
- Garage im Garagenhof



Beschreibung

Dieses charmante Reihenviertelhaus aus dem Baujahr 1975 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Stein und bietet mit ca. 110 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 165 m² eine ideale Basis für Eigennutzer mit Gestaltungsfreude oder Investoren mit Blick für wertsteigernde Sanierung.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und ein vollständig ausgebauter Kellergeschoss. Die Immobilie ist aktuell leerstehend und präsentiert sich als renovierungsbedürftig, was Ihnen die Chance bietet, individuelle Wohnkonzepte nach Ihren eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Das Erdgeschoss beherbergt den großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gartenseitigen Grundstück – ein idealer Ort für Familienleben und Erholung im Freien. Die Raumaufteilung ist funktional und familiengerecht gestaltet, mit Windfang, Essecke, Küche und Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles Wohnambiente.

Das ebenfalls auf dieser Etage befindliche Badezimmer bietet Platz für eine Modernisierung nach heutigen Wohnstandards. Ein besonderes Highlight ist das vollunterkellerte Untergeschoss mit separatem Gartenzugang, das sowohl als praktischer Stauraum als auch für Hobby- oder Hauswirtschaftsräume genutzt werden kann. Auch ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Beheizt wird das Haus über eine Fernwärmeversorgung, was langfristig für eine effiziente und zukunftssichere Energieversorgung sorgt.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage im angrenzenden Garagenhof, die bequeme Parkmöglichkeiten in direkter Nähe garantiert.

Die Immobilie mit Flachdach liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße mit gewachsener Nachbarschaft. Sie ist sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen geeignet, die ein solides Zuhause mit Entwicklungspotenzial in einem gut angebundenen und lebenswerten Umfeld suchen.

Bitte beachten Sie:

Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt 410 €, der Erbpachtvertrag läuft noch bis zum 31.12.2071.

Lage

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger und gefragter Wohnlage von Stein, einer charmanten Stadt im Süden des Großraums Nürnberg. Genauer liegt das Objekt in einer ruhigen Anwohnerstraße mit wenig Verkehr – ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende, die Wert auf eine harmonische Wohnatmosphäre legen.

Stein überzeugt durch eine hervorragende Kombination aus Stadtnähe, Naturverbundenheit und gut ausgebauter Infrastruktur. Die Stadt ist Teil der Metropolregion Nürnberg und zeichnet sich durch ihre hohe Lebensqualität aus. In direkter Umgebung der Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte. Auch gastronomisch ist die Gegend gut erschlossen – vom traditionellen fränkischen Gasthof bis zum modernen Café ist alles geboten.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht. Verschiedene Sportvereine, ein Hallenbad und das beliebte Freizeitbad „Palm Beach“ erweitern das Freizeitangebot vor Ort.



Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit dem Auto erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt in nur etwa 15–20 Minuten. Die Bundesstraße B14 sowie die Südwesttangente sorgen für eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz (A73, A6). Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut – Busverbindungen bringen Sie bequem nach Nürnberg, Fürth oder Schwabach, die nächsten Haltestellen sind fußläufig erreichbar.

Ein besonderes Plus ist die naturnahe Umgebung. Der nahegelegene Rednitzgrund, das Faberwaldgebiet und zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu Erholung und Bewegung im Grünen ein. Trotz der ruhigen Lage genießen Sie also eine ideale Mischung aus Stadtnähe, Natur und Infrastruktur.

Die Lage bietet somit ein ideales Umfeld für ein entspanntes, aber gut vernetztes Wohnen – sei es für Eigennutzer oder als langfristig attraktive Wohnlage für Kapitalanleger.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse







