



90547 Stein

Aufsperrern und einziehen! Die Investitionen wurden schon getätigt



350.000 €

Kaufpreis

102,27 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

dominik.dietrich@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 102,27 m ² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis | 350.000 € |
| Hausgeld | 450 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% Provision |

Energieausweis

| | |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1979 |
|----------------|------|

Zustand

| | |
|---------|---------------------|
| Baujahr | 1979 |
| Zustand | teil- / vollsaniert |



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Komplettsanierung der Wohnung im Jahr 2023
- Investitionsvolumen von ca. 50.000 €
- Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Südwest Balkon mit Blick ins Grüne
- Moderne Einbauküche inklusive
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Fernwärmeheizung
- Zwei modernisierte Badezimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Zusätzliches Badezimmer mit Badewanne
- Drei flexibel nutzbare Zimmer
- Helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Durchdachte Aufteilung von Wohn und Schlafbereich
- Aufzug vorhanden
- Ebenerdiger Zugang zur gesamten Wohnanlage
- Eigenes Kellerabteil
- Bezugsfertiger Zustand
- Energieeffizienzklasse C
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage

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

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.

Im Jahre 2023 wurde in die Komplettsanierung der Wohnung ca. 50.000 € investiert. Davon profitieren Sie heute! Dadurch sparen Sie sich die Handwerkersuche und Zeit.

Die Wohnung befindet sich in einem 1979 erbauten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle Wohnräume. Vom großzügigen Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon mit schönem Blick ins Grüne. Die modern gestaltete Küche wurde im Zuge der Sanierung hochwertig ausgestattet.

Der separate Schlafbereich umfasst drei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer eignen. Zwei modernisierte Badezimmer, eines mit ebenerdiger Dusche und eines mit Badewanne, sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie den bezugsfertigen Zustand der Wohnung.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.02.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1979
Energieverbrauch beträgt 82,00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine kinderfreundliche Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten welche in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die schulische Bildung ist ebenfalls gesorgt, da sowohl eine Grund- und Mittelschule, sowie ein Gymnasium in der Nähe liegen.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Kinder und Eltern. Zudem sind Sportstätten gut erreichbar, was vielfältige sportliche Aktivitäten ermöglicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, und auch die nächste Bahnstation ist nicht weit entfernt. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet. Der nächste Flughafen ist etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Reisen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe, sodass der tägliche Bedarf schnell gedeckt werden kann. Auch Apotheken und Ärzte sind in der Umgebung ansässig, was eine gute medizinische Versorgung sicherstellt. Diese Lage bietet somit alles, was eine Familie für ein komfortables und angenehmes Leben benötigt.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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

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
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

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. 0173 / 80 171 94

RE/MAX Immobilien
Dominik Dietrich
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion