



**90547 Stein**

# Vielseitig nutzbar - Büro, Praxis, Gewerbe



**1.140 €**

Kaltmiete

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

Gesamtfläche

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

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

## Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

## Preise & Kosten

Kaltmiete	1.140 €
Warmmiete	1.300 €
Nebenkosten	160 €
Kaution	3.420 €

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	1927
----------------	------

## Allgemeine Infos

Ab-Datum	11.11.2025
----------	------------

## Zustand

Baujahr	1927
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche



### Heizungsart

Zentralheizung



### unterkellert

unterkellert



### Beschreibung zur Ausstattung

- Büro/Praxis/Gewerbe mit ca. 75m<sup>2</sup>
- Baujahr 1927
- 3 Zimmer
- Keller vorhanden
- Helle Räume mit großen Fenstern
- Moderne Küche mit hochwertigen Marken-Einbaugeräten
- Vorratsraum an die Küche angrenzend
- Badezimmer mit Badewanne und sep. Gäste-WC
- Designboden in Parkettoptik in den Räumen
- Waschküche im Keller mit Möglichkeit zum Waschmaschinenanschluss
- Zentralheizung
- Tiefgaragenstellplatz kann ggf. im benachbarten Einkaufszentrum angemietet werden
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel



## Beschreibung

Dieses charmante Gebäude aus dem Jahr 1927 bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss eine ideale Arbeitsumgebung für verschiedene gewerbliche Zwecke. Die Immobilie umfasst drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig nutzbar sind.

Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie ein heller Flurbereich, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Aktuell wird die Fläche als Praxis genutzt. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Drei Zimmer bieten sich als Besprechungsraum, Praxis oder Büro gut an. Die geschickte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und Anpassung an individuelle Bedürfnisse.

Die Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Pausen und Verpflegung. Die moderne Ausstattung und der gemütliche Sitzbereich laden zum Verweilen ein. Eine praktische Abstellkammer ist auch von der Küche aus erreichbar.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch seine schlichte Eleganz. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Ein Energieausweis ist beantragt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer lebendigen und gut angebundenen Umgebung. Für den täglichen Bedarf befindet sich das Einkaufszentrum FORUM in unmittelbarer Nähe, Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Bushaltestellen wie Stein/Forum und Stein/Kirche sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine gute Verbindung in die umliegenden Gebiete. Für Autofahrer ist die Autobahn ebenfalls gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.

Der nächste Flughafen, Nürnberg, ist etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Reisen. Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre.

## Sonstige Angaben

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

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.

LEBENSRÄUME, 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 Besichtigungsstermin 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



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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. 0151 / 115 503 64**

RE/MAX Immobilien  
Andrea Wolf  
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach  
remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion