



## 90547 Stein

# Moderne Dachgeschosswohnung mit Aufzug, Fußbodenheizung & Tiefgarage



**750 €**

Kaltmiete

**58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2017
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	750 €
Warmmiete	1.065 €
Nebenkosten	255 €
Kaution	2.400 €

### Zustand

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahstuhl

Personen-Fahstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die gut aufgeteilte Wohnung ist von der Tiefgarage bis zum 4. Obergeschoss barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertiger neuer Linoleumboden
- Bad modern gefliest, bodengleicher Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss
- Küche mit Durchreiche zum Wohnzimmer
- zum Teil bodentiefe Fenster
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Kunststoffaußenrollos elektrisch
- Tiefgaragenstellplatz
- große Dachterrasse für alle Bewohner
- AWO-Tagespflege im Haus bei Bedarf vorhanden

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Einziehen, wohlfühlen, ankommen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese stilvolle Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2017 verbindet modernes Wohnen mit hoher Wohnqualität auf ca. 58 m<sup>2</sup>.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit charmanten Dachschrägen schafft eine besondere Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und ein großzügiges Raumgefühl. Das moderne Badezimmer überzeugt mit klarer Linienführung und bodengleicher Dusche.

Ein eigener Balkon ist nicht vorhanden – dafür steht allen Bewohnern eine großzügige gemeinschaftliche Dachterrasse im 2. Obergeschoss zur Verfügung, perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.

Die Wohnung ist bequem per Aufzug erreichbar. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zum Angebot und sorgt für komfortables Parken. Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.01.2030  
Baujahr lt. Energieausweis: 2017  
Endenergiebedarf beträgt 62,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "B"

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 Förde

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Stein-Deutenbach, einem ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Ortsteil der Stadt Stein im Landkreis Fürth. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Die Nähe zur Stadtgrenze von Nürnberg ermöglicht zudem eine zügige Anbindung an das Stadtzentrum sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Wiesengrund oder der Faberwald befinden sich in direkter Umgebung und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 62.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. 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 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