



90547 Stein

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia und Gestaltungspotenzial in Stein



219.000 €

Kaufpreis

73 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,66 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	324 €
Kaufpreis / qm	3.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.10.2018
gültig bis	16.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	169,00

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	16.07.2026

Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	1997
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr ca. 1964
- 3 Zimmer
- ca 73 m² Wohnfläche
- Hochparterre ohne Aufzug
- innenliegendes Bad mit Dusche und Waschmaschinenstellplatz
- separates WC
- großzügige Küche mit Platz für Essecke
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- sonnige Südausrichtung
- mtl. Hausgeld: 345,- EUR (inkl. Heizung, Hausmeister und Rücklage)
- davon umlagefähig ca. 219,- EUR



Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Loggia, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Dank der praktischen Raumaufteilung lassen sich die vorhandenen Flächen optimal nutzen und individuell an unterschiedliche Wohnkonzepte anpassen.

Die separate, geräumige Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem Stellplatz für die Waschmaschine ausgestattet. Ein separates WC ergänzt den funktionalen Grundriss und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Gesamtzustand und bietet dadurch die Chance, moderne Wohnvorstellungen umzusetzen und eine individuelle Wohlfühloase zu schaffen. Mit handwerklichem Geschick und einer zeitgemäßen Renovierung lässt sich hier ein attraktives Zuhause mit persönlicher Note entwickeln.

Eine interessante Immobilie für alle, die Wert auf eine solide Grundsubstanz, eine gute Raumaufteilung und die Möglichkeit zur eigenen Gestaltung legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Stadt Stein, direkt am südwestlichen Stadtrand von Nürnberg. Stein verbindet die Vorzüge einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die Stadt liegt idyllisch an der Rednitz und bietet eine hohe Lebensqualität durch die Kombination aus guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnaher Umgebung.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ein angenehmes, überwiegend wohngeprägtes Umfeld aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Stein verfügt zudem über ein vielfältiges Freizeitangebot mit zahlreichen Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Die Nähe zu Nürnberg ermöglicht kurze Wege in die Innenstadt sowie zu zahlreichen Arbeitgebern und Einrichtungen der Metropolregion. Gleichzeitig bietet Stein eine ruhige Alternative zum urbanen Leben und überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus Stadt- und Naturnähe.

Die Lage eignet sich besonders für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine gute Infrastruktur, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine verkehrsgünstige Anbindung legen.











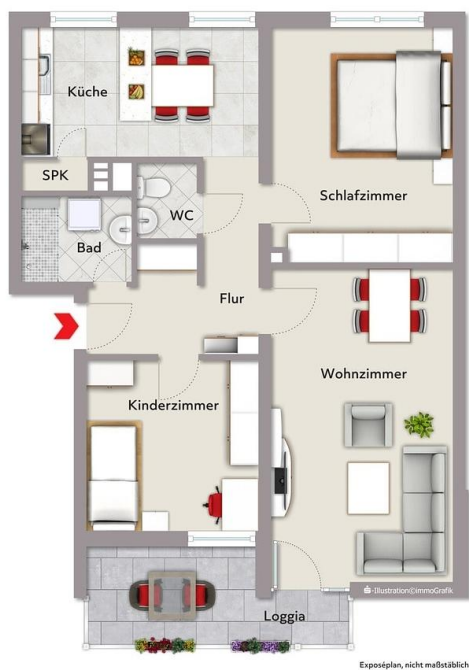














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.