



90547 Stein

Wohnen mit Weitblick



178.000 €

Kaufpreis

53,5 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



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	53,5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,22 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	178.000 €
Erbpacht	155,48 €
Hausgeld	274 €
Kaufpreis / qm	3.327,1 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.12.2017
gültig bis	30.11.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109,40

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	30.06.2026
(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	42

Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Balkonzugang vom Schlafzimmer und vom Wohnzimmer
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

- Baujahr 1972
- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 53,50 m² Wohnfläche
- 5. Obergeschoss mit Aufzug (Zwischenetage)
- Erbpacht
- jährlicher Erbpachtzins: 155,48 EUR (wird mtl. über Hausgeld abgerechnet)
- Restlaufzeit Erbpachtvertrag: 42 Jahre
- erneuerte Steigleitungen im ganzen Haus (2019)
- innenliegendes Bad mit Badewanne (2019)
- Einbauküche
- Kunststoffisoliertglasfenster (2011), Balkontür original
- Zugang Balkon vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus
- Schlafzimmer mit großem Einbauschränk
- sonnige West-Loggia mit Weitblick
- Fernwärme (2018)
- Kellerabteil
- Waschküche
- Fahrradkeller
- Kfz-Stellplatz über HV zur Miete möglich



Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet mit ca. 53,50 m² Wohnfläche eine gut geschnittene und funktionale Wohnlösung. Die Wohnung liegt im 5. Obergeschoss, welches bequem über einen Aufzug erreichbar ist (Zwischenetage vorhanden), und überzeugt insbesondere durch ihren angenehmen Grundriss sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt 155,48 EUR und wird komfortabel monatlich über das Hausgeld abgerechnet. Der aktuelle Erbpachtvertrag hat noch eine Restlaufzeit von 42 Jahren, was eine solide planbare Grundlage für die Nutzung bietet.

Im Zuge verschiedener Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2019 die Steigleitungen im gesamten Gebäude erneuert. Die Ausstattung der Wohnung umfasst zudem eine Einbauküche, die den praktischen Nutzen der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Fenster der Wohnung wurden im Jahr 2011 durch Kunststoffisolierglasfenster ersetzt, was zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem zeitgemäßen Wohnkomfort beiträgt. Lediglich die Balkontür ist noch im Originalzustand. Beheizt wird das Gebäude seit 2018 über eine moderne Fernwärmanlage, was ebenfalls zur wirtschaftlichen und zuverlässigen Wärmeversorgung beiträgt.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die sonnige West-Loggia, die einen angenehmen Weitblick ermöglicht und besonders in den Nachmittags- und Abendstunden zum Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, über die Hausverwaltung einen Kfz-Stellplatz anzumieten. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als solide, gut gepflegte Immobilie mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und attraktiven Rahmenbedingungen, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Lage

Die angebotene Wohneinheit liegt in Stein - im Stadtteil Deutenbach - ganz in der Nähe des bekannten Palm Beach Erlebnis- und Freizeitbades. Durch die Nähe zur Metropolregion Nürnberg genießen Sie die Vorzüge der Großstadt und wohnen dennoch ruhig und grün am Rande des Trubels. Die Stadt Stein bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch eine Grundschule, ein Gymnasium, sowie Kindergärten sind vor Ort. Eine große Aufwertung wurde durch das Steiner Forum erlangt - das neue Einkaufszentrum im Herzen der Stadt Stein liegt an der Bundesstraße 14 und hat über die Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau der Südwesttangente Verbindungen an das Kraftfahrstraßen- und Autobahnnetz.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



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.