90547 Stein

Niemand ÜBER SICH! 2-Zi.-ETW schick renoviert, Bad mit Fenster + Loggia + Fernwärme

210.000 €
Kaufpreis

59 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien
Jochen M. Lang
Tel.: 0911/6808877
j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	€

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.04.2014
gültig bis	30.04.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	101
Primär-Energieträger	Fernwärme

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	teil- /

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓

Bad	
Wanne	✓
Fenster	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓

Heizungsart	
Fernwärme	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse	
Süd-Westen	✓

Serviceleistungen	
Reinigungsservice	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Weitere Ausstattungsdetails sind z. B.:
- Glasfaseranschluß der Telekom in der Wohnung für beste Internetverbindung (vom Nutzer bei Bedarf freizuschalten)
- neue Wohnungseingangstüre mit Mehrfachverriegelung und verbessertem Schallschutz, Einbau ca. 2019
- Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrolläden, Einbau 1996
- Satellitenanlage für die Hausgemeinschaft
- Türsprechanlage

Beschreibung

Bei dieser erst im Jahr 2022 umfassend und zeitgemäß renovierten Wohnung handelt es sich um ein echtes Schmuckstück.
Wie auf den Bildern erkennbar, ist die Ausstattung modern und wertig.
Die einzelnen Renovierungen beinhalteten:
- Kompletterneuerung des Bades inklusive der Wasser-Zuleitungen und der Wasser-Strangleitungen auf der Wohnetage
- raumhohe großformatige weiße Wandfliesen im Bad
- Erweiterung der Elektroinstallation in Bad und Küche
- Erneuerung des Sicherungskastens mit Fehlerstromschutzschalter (= FI-Schalter)
- teilweise neu verputzte Wandflächen
- alle Wände und Decken tapeziert und weiß gestrichen
- weiße Innentüren
- großformatige Bodenfliesen in Flur, Bad und Diele
- Schalldämmender Korkboden in heller, moderner Laminat-Optik

Die im 3. Obergeschoss (= letzte Etage) gelegene Wohnung bietet neben dem bezugsfertigen Zustand viele weitere Vorzüge.
Durch den Verzicht auf einen Aufzug reduzieren sich die Nebenkosten bei nur 12 Parteien im Haus deutlich.
Durch die Flachdachbauweise gibt es keine störenden Dachschrägen.
Beeindruckend ist die weite Aussicht von Schlafzimmer und Küche aus.
Große Abstände zu der südlichen und westlichen Nachbarschaft schaffen schöne Freiräume.
Die Sonne genießt man auf der nach Südwesten gelegenen, geschützten Loggia. Durch große Fensterflächen ist auch das Wohnzimmer (ca. 24 m²) hell belichtet. Die idealen Raumproportionen ermöglichen vielfältige Einrichtungsoptionen.
Die separate Küche (ca. 6 m²) ist mit 2 Zeilen perfekt eingerichtet.
In der geräumigen Diele ist in einer Nische die als Abstellraum dient, ein Anschluss für eine Waschmaschine vorhanden.
Das mit ca. 14 m² geräumige Schlafzimmer ist ebenfalls gut möblierbar.
Das modern gestaltete Bad mit großem Fenster ist mit Badewanne, Waschbecken mit Auszügen und Wandhänge-WC ausgestattet.

Das gemauerte ca. 7 m² große Kellerabteil verfügt über Licht und ein Fenster.
Fahrradabstellplätze sind im Keller vorhanden, diese sind über eine Rampe mit Treppe von außen gut und komfortabel zu erreichen.
Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum befindet sich im Keller, hier stehen Waschmaschine und Trockner den Bewohnern zur Verfügung.
Die Wohnanlage wird von einem Hausmeisterdienst betreut, der die Treppenhausreinigung, Pflege der Aussenanlage und den Winterdienst übernimmt.

Die praktisch neuwertige, erst im Jahr 2022 eingebaute Küche ist mit Spülmaschine, Spüle, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühl-Gefrier-Kombination und reichlich Stauraum mit Ober- und Unterschränken ausgestattet.
Sie kann nach Absprache übernommen werden.

Das Haus mit seiner nur 12 Wohnungen umfassenden Eigentümergemeinschaft befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.
Die Hauseingangstüre und die Briefkasteneinlage wurden vor einigen Jahren erneuert.
Im gesamten Haus erfolgte 1996 der Einbau von Isolierglasfenstern mit weißen Kunststoffrahmen.
Die Übergabestation der Fernwärmeversorgung wurde lt. dem Energieausweis 2007 überholt.
Derzeit besteht kein Reparaturstau.

Die Übergabe der Wohnung an den neuen Eigentümer ist - wenn gewünscht auch kurzfristig - nach der notariellen Beurkundung und Abwicklung durch den Verkäufer sichergestellt!

Lage

Sehr ruhige und beliebte Wohnlage mit viel Grün in der Umgebung im Steiner Stadtteil Deutenbach.
Weniger als 5 Gehminuten entfernt befinden sich ein Supermarkt, Apotheke und Ärzte, sowie Friseur und Zeitschriftengeschäft.
Das Einkaufszentrum "Forum" an der Deutenbacher Strasse in Stein bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Es ist per Fahrrad, zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar.
Im Steiner Zentrum befinden sich die Stadtverwaltung, Gastronomie, Banken, Bio-Fachmarkt, Fachgeschäfte uvm.
Zur Bushaltestelle sind es nur ca. 300 m. Die VGN-Bus Linie 63 mit guten Taktzeiten bringt Sie direkt zur U-Bahnstation "Röthenbach", die Linie 154 nach Stein, Oberasbach (S-Bahn-Haltepunkt "Unterasbach") und Zirndorf.
Über die B14 erreicht man die Nürnberger Innenstadt oder den Autobahnzubringer in wenigen Minuten. Erholung oder aktive Freizeitgestaltung bieten das nahe Rednitztal, das nur ca. 10 Gehminuten entfernte Thermal- und Erlebnisbad "Palm Beach", die Golfrange in Nemsdorf oder Sportvereine am Ort.

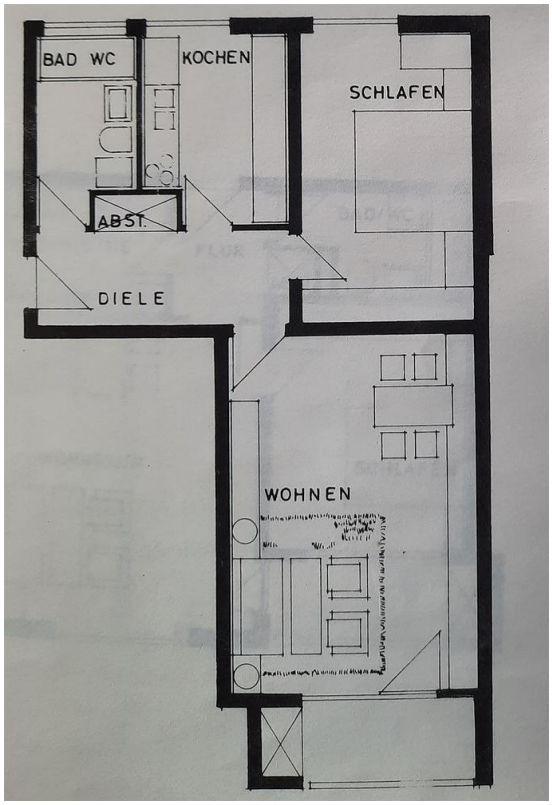
Sonstige Angaben

Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Die Grundrisse in diesem Exposé basieren auf den ursprünglichen Bauplänen.
Die Wohnflächenangaben stammen aus den Plänen des Bauträgers.
Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragten Vermittler ist hierfür ausgeschlossen.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!
Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.
Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Sämtliche Angaben stammen vom Verkäufer oder aus den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.

20


BAD WC
KOCHEN
SCHLAFEN
ABST.
DIELE
WOHNEN