



## 90547 Stein

Helle 5,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit zwei Balkonen und Galerie in ruhiger Lage von Stein



**1.200 €**

Kaltmiete

**121 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Nebenkosten	450 €
Kaution	3.600 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Highlights:

- \* 5,5 Zimmer auf zwei Ebenen
- \* Einbauküche mit E-Geräten
- \* Zwei Balkone mit schönem Ausblick auf die Rednitz und das Schloss Faber-Castell
- \* Offene Galerie im Dachgeschoss
- \* Tageslichtbad & separates Gäste-WC
- \* Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- \* Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz & Duplexparker
- \* Ruhige, zentrale Lage in Stein

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## Beschreibung

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

In zentraler Lage von Stein erwartet Sie diese charmante 5,5-Zimmer-Maisonettewohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Auf zwei Ebenen bietet sie großzügiges Wohnen mit viel Licht, Platz und durchdachter Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus rechts die separate Küche zugänglich ist. Der offen gestaltete Essbereich schließt sich direkt an – sowohl von der Küche als auch vom Flur erreichbar – und bietet Zugang zu einem der beiden Balkone.

Links vom Flur befindet sich das großzügige, helle Wohnzimmer mit einem weiteren Balkon sowie ein angeschlossenes Zimmer – ideal für Homeoffice oder Hobby. Ein zusätzliches Zimmer sowie ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Eine offene Treppe führt Sie auf die Galerie im Dachgeschoss. Von hier aus erreichen Sie das Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken sowie zwei weitere Räume, die derzeit als Schlafzimmer genutzt werden.

Ein Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Duplexparker bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.05.2028  
Baujahr lt. Energieausweis: 1985  
Endenergieverbrauch beträgt 154,0 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Herzen von Stein, einer charmanten Stadt direkt vor den Toren Nürnbergs. Die Mühlstraße liegt zentral und dennoch ruhig, nur wenige Gehminuten vom historischen Ortskern entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Auch das Forum Stein mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreichbar. Für Naturliebhaber bieten die nahegelegene Rednitz, der Wiesengrund sowie der Faberwald ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar und bieten eine direkte Verbindung nach Nürnberg, Fürth oder Schwabach. Mit dem Auto gelangt man über die Südwesttangente (B14) schnell ins Zentrum von Nürnberg oder auf die Autobahnen A73 und A6.

Kurzum: eine ruhige, grüne und dennoch sehr gut angebundene Wohnlage mit hoher Lebensqualität.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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)

\*\*\*\*\*

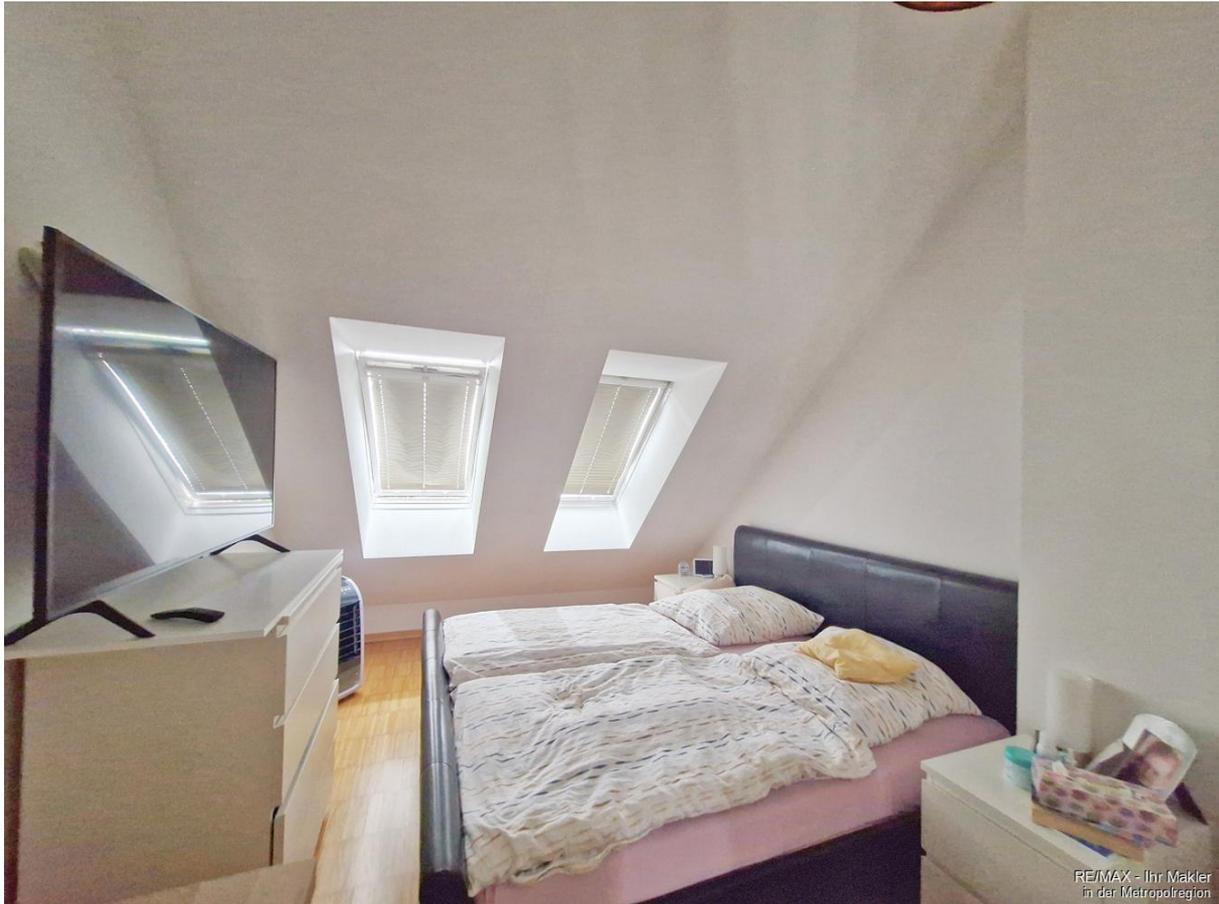
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich 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.

















REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

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