



90547 Stein

Traumhafte 2-Zimmer Wohnung! Hell, schick und großzügiger Balkon | modernes Bad mit Luxus-Dusche



770 €

Kaltmiete

53,23 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,23 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	770 €
Warmmiete	1.045 €
Nebenkosten	190 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	190 €
Gesamtbelastung brutto	1.045 €
Kaution	2.310 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.06.2032
Baujahr (Haus)	2021
Endenergiebedarf	64.00
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2025
Haustiere	✓

Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

WOHNUNG:

- + 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Ostausrichtung
- + offener Wohn-Ess-Kochbereich
- + modernes Bad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch, WC und WM-Anschluss
- + Aufzug
- + Glasfaseranschluss
- + Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in der gesamten Wohnung
- + 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektr. Rollos
- + eigenes Kellerabteil
- + zzgl. 1 TG-Stellplatz à 85,00 €/mtl.

WOHNANLAGE:

- + Moderner Bau mit 17 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 1.220 m²
- + Zukunftsweisend und energieeffizient: KfW-Effizienzhaus 40 (schont den Geldbeutel)
- + Tiefgarage mit 26 Stellplätzen
- + 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- + mit Gartenanteil und Terrasse oder Balkon
- + Großzügige und gut geschnittene Grundrisse von ca. 34 m² bis 122 m²
- + Moderne, lichte Architektur
- + 2,60 m Raumhöhe, bodentiefe Fenster und überwiegend Tageslichtbäder
- + Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie Videosprechanlagen u.v.m.
- + Bodengleich geflieste Duschen
- + Alle Wohnungen sind per Aufzug schwellenlos erreichbar
- + Zentrale Pelletheizung sowie Wohnraumlüftung gemäß Lüftungskonzept
- + Kellerabteile im Untergeschoss
- + Anliegende Begrünung der Wohnanlage



Beschreibung

Es handelt sich um eine ideal geschnittene ca. 53 m² große 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit schönem Balkon. Highlights sind der offen gestaltete Wohn-Ess-Kochbereich sowie das große moderne Bad mit bodengleicher Dusche.

DIE WOHNANLAGE:

Ein Gebäude mit 17 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 1.220 m².

In der Deutenbacher Straße 46 in Stein finden alle Zutaten moderner Wohnkultur zusammen: urban in der Lage, zeitgemäß im Konzept, gemacht für jede Lebensphase.

Helle Räume, großzügig und offen gestaltete Grundrisse sowie hoher Wohnkomfort zeichnen die Wohnungen im Deutenbach Living aus, welche in einzigartiger Beton-Holz-Hybridbauweise gebaut wurden. Das Objekt wurde in zukunftsweisender KfW-40-Bauweise umgesetzt. Der hohe Dämmgrad, innovativer Wandaufbau und die zentrale Pellet-Heisanlage sorgen für niedrige Heizkosten – das schont langfristig Umwelt und Ihren Geldbeutel.

Highlights sind hierbei die lichte Raumhöhe von 2,60 Metern, die Fußbodenheizung sowie die großzügigen Balkone oder die Terrassen mit Gartenanteil im Erdgeschoss. Die einzelnen Wohnungen punkten außerdem durch viele bodentiefe Fensterelemente, bodengleich geflieste Duschen in den überwiegend vorhandenen Tageslichtbädern, elektrische Rollläden, Glasfaseranschluss und vieles mehr. Ein Personenaufzug sowie schwellenfreie Zugänge schaffen hier ein komfortables, neues Zuhause für Jedermann.

Lage

STADT - LAND - LEBEN:

Die Stadt Stein mit ca. 14.000 Einwohnern bietet den idealen Wohnort für alle, die gerne stadt- und zugleich naturnah leben möchten – ohne Kompromisse. Stein grenzt im Südwesten direkt an die Frankenmetropole Nürnberg und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die ideale ÖPNV-Anbindung garantiert kurze und schnelle Wege in die Zentren von Nürnberg und Fürth.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe des Objekts. Kindergärten sowie (weiterführende) Schulen sind in Stein ebenfalls vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Deutenbacher Straße wohnen Sie urban, verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zur Natur.

So laden nicht nur der nahegelegene Faberwald und der Wiesengrund sondern auch die unweit entfernten Felder und Wiesen zum Spazieren, Joggen oder Verweilen in der freien Natur ein. Auch an sonstigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten mangelt es nicht. Zahlreiche Vereine, Spielplätze oder das Kur- und Freizeitbad Palm Beach sorgen für Aktivität und Abwechslung.

Der in jeder Wohnung vorhandene Glasfaseranschluss sorgt dabei auch für unkompliziertes und sicheres Arbeiten im Home-Office.

ÖPNV:

Bushaltestelle Forum Stein ca. 400 m

Bushaltestelle Sommerstr. ca. 400 m

U-Bahn N-Röthenbach ca. 2,2 km

S-Bahn Nürnberg-Stein ca. 2,5 km

ANBINDUNGEN:

Bundesstraße B14 ca. 650 m

Südwesttangente ca. 2,8 km

VERSORGUNG:



Einkaufszentrum „Forum Stein“ ca. 200 m
Supermarkt REWE ca. 200 m
Bäcker ca. 350 m
Discounter ca. 1 km

ENTFERNUNGEN:

Nürnberg Zentrum ca. 7 km
Fürth Zentrum ca. 10 km
Schwabach Zentrum ca. 10 km
Herzogenaurach ca. 27 km
Erlangen ca. 24 km
Ansbach ca. 36 km

Sonstige Angaben

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Voraussetzung: festes Arbeitsverhältnis, Rentennachweis o.Ä., KEIN JOBCENTER
- + ANMIETUNG NUR MIT POSITIVER SCHUFA-AUSKUNFT
- + Haustiere erlaubt (nach Absprache)
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Bezug nach Absprache, ab 01.09.2025 möglich

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.











