



## 90547 Stein

Hier fühlt mach sich wohl!



**175.000 €**

Kaufpreis

**58,62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



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

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,51 m <sup>2</sup>

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Erbpacht	168,48 €
Hausgeld	294 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

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

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2025
Ab-Datum	01.04.2025
(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	44

## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Baujahr 1972
- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Obergeschoss mit Aufzug
- Erbpacht
- monatlicher Erbpachtzins: 14,04 EUR (wird über Hausgeld abgerechnet)
- Restlaufzeit Erbpachtvertrag: 44 Jahre
- erneuerte Steigleitungen im ganzen Haus (2019)
- Tageslichtbad mit Badewanne (2019)
- Einbauküche (2017)
- Kunststoffisoliertglasfenster (2017)
- sonnige West-Loggia
- Fernwärme (2018)
- Waschmaschinen-Stellplatz im Bad
- Kellerabteil
- Kfz-Stellplatz über HV zur Miete möglich



## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem 1972 errichteten Mehrfamilienhaus, das überwiegend von Eigentümern bewohnt wird. Die 2-Zimmer-Wohnung liegt im dritten Obergeschoss, welches über einen Aufzug in der Zwischenebene zu erreichen ist. Sie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend renoviert.

Alle Räumlichkeiten sind über den geräumigen Flur zu erreichen. Das Tageslichtbad wurde 2019 erneuert und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche aus dem Jahr 2017 versehen, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das großzügige Wohnzimmer bietet einen Zugang zur sonnigen West-Loggia mit einem Blick in die grünen Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch das dazugehörige Kellerabteil.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## 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.





















# 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.