



## 90547 Stein bei Nürnberg

Top Investment vor den Toren Nürnbergs!  
Wohnensemble mit 10 Einheiten in Stein



**1.780.000 €**

Kaufpreis

**790 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**

Robert Alber

Tel.: 00499181465173

[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Wohnfläche    | 790 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze   | 6                  |
| Wohneinheiten | 10                 |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1933  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Kaufpreis       | 1.780.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. |

### Energieausweis

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Art                       | Verbrauch    |
| gültig bis                | 08.01.2029   |
| Baujahr (Haus)            | 1933         |
| Energieverbrauchskennwert | 120.10       |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEICH |
| Wertklasse                | D            |
| Gebäudeart                | Wohngebäude  |



## Ausstattung

---

### unterkellert

unterkellert ja

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Fassadensanierung 1999
- Kunststoff-Isolierfenster 2007
- Wohnungen zwischen 2007 - 2020 laufend modernisiert
- erfolgte Modernisierungen: Fenster, Türen, Böden, Bäder, Heizungen, usw.  
(lediglich 2 Einheiten mit älteren Bädern)
- überwiegend Laminatböden
- jede Einheit verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung
- PV-Anlage mit 4 kWp seit 2011 am Dach



## Beschreibung

Voll vermietete Wohnanlage, bestehend aus 3 Gebäuden:

Vorderhaus (Eisenstr. 2)

- 6 Wohnungen mit ca. 396 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3-Zimmer-Wohnungen zwischen 63 - 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Hinterhaus (Eisenstr. 2)

- 3 Wohnungen mit ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jeweils 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 90 - 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Einfamilienhaus (Hauptstr. 43)

- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 große Garagen, Werkstatt und Lagerräume
- 4,5 Zimmer, 2 Bäder, Küche, Terrasse mit kleinem Garten

Lagerschuppen, 2 weitere Garagen und Außenstellplätze runden das Angebot ab

Aktuell über renommierte Neumarkter Hausverwaltung verwaltet:

mtl. Kapitalrückführung 6.603 € / Monat

Mieteinnahmen p.a. 84.564€ (mtl. 7.047 €)

## Lage

Die charmante Stadt Stein (PLZ 90547), im Landkreis Fürth gelegen, ist eine malerische Stadt am südwestlichen Stadtrand von Nürnberg. Sie genießt weitreichende Bekanntheit durch den renommierten Schreibwarenhersteller Faber-Castell und das beeindruckende Faberschloss. Ein weiteres Highlight der Region ist das Ganzjahresbad Kristall Palm Beach, das sowohl Einwohner als auch Besucher begeistert.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage, direkt angrenzend an die Hauptstraße und in unmittelbarer Nähe zum beliebten Einkaufszentrum Forum Stein. Diese exzellente Lage bietet den Bewohnern die Annehmlichkeit, Einkäufe des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen zu können. Zusätzlich profitiert das Objekt von der hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung durch die nahegelegene Bundesstraße 14 und die Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau der Südwesttangente, die direkte Verbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Entfernungen:

Südwesttangente Nürnberg: 2,5 km mit Anschluss Autobahn A73

Nürnberg Hauptbahnhof: 7 km

Nürnberger Innenstadt: 8 km



































