



90547 Stein

Traumhafter Ausblick von ganz oben - einzigartige Maisonette-Wohnung mit Gartenanteil



1.300 €

Kaltmiete

96 m²

Wohnfläche

6 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Stein

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

rainer.rohleder@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96 m ²
Nutzfläche	6 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m ²

Zustand

Baujahr	1948
Zustand	teil- / vollsaniert

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.300 €
Warmmiete	1.550 €
Nebenkosten	250 €
Kaution	3.000 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1948
----------------	------



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung umfasst zwei helle Zimmer, eine moderne Küche und ein elegantes Badezimmer, ergänzt durch das großzügige Studio, das du bequem über eine Treppe in der Wohnung erreichst. Der Balkon bietet einen atemberaubenden Blick in den unverbaubaren Rednitzgrund, einem geschützten Wasserschutzgebiet. Er ist direkt von der Küche aus erreichbar. Eine praktische Nutzfläche im Keller von ca. 6 m² sowie ein Gartenanteil gehört ebenfalls zur Wohnung der zusätzlichen Raum für Erholung bietet und den du nach deinen Wünschen selbst gestalten kannst. Neben einer hochmodernen Zentralheizung, die durch eine umweltfreundliche Luft/Wasser-Wärmepumpe betrieben wird, bietet dieses Heim alles, was du brauchst. Freu dich auf ein stilvolles Tageslichtbad mit Dusche, einem WC und einem eleganten Waschbecken. Der Waschmaschinenanschluss im Bad sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die dreifach isolierten Fenster sorgen für Ruhe und Energieeffizienz, während die elektrischen Außenrollläden für noch mehr Komfort und Privatsphäre sorgen. Ein gemütliches und umweltbewusstes Leben erwartet dich.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen, einen virtuellen 360° Rundgang und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Entdecke dein neues Zuhause im charmanten Stein bei Nürnberg! Diese frisch sanierte und teilweise neugebaute Maisonettewohnung bietet dir modernen Wohnkomfort und ein gemütliches Ambiente, im Erstbezug nach der umfassenden Sanierung 2024/2025.

Auf insgesamt ca. 96 m² stilvoll gestalteter Wohnfläche, inklusive ca. 30 m² neu ausgebautem Studio (DG), erwartet dich genügend Platz, um deinen Lifestyle in vollen Zügen zu gestalten. Die großen Dachflächenfenster im Studio sorgen für ein sehr freundliches und helles Wohnambiente, dadurch bieten sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – als kreatives Atelier, großzügiges Homeoffice oder gemütlicher Rückzugsort. Alle Fenster sind Dreifach-Kunststoffisolierglasfenster, was gemeinsam mit der hochwertigen Dämmung des Anwesens für ein angenehmes Wohngefühl und besonders niedrige Energiekosten sorgt.

Die Bilder zeigen die Wohnung in ihrer aktuellen, noch in der Sanierung befindlichen Form, wurden jedoch digital bearbeitet, um Ihnen einen realistischen Eindruck davon zu vermitteln, wie die Räume nach der Fertigstellung möbliert aussehen können. Bis zur endgültigen Fertigstellung können individuelle Wünsche, wie u.a. die Bodenbeläge nach Ihren Vorstellungen ausgesucht werden.

Es liegt ein vorläufiger Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 02.03.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1948
Endenergiebedarf beträgt 57,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/Wasser Wärmepumpe.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Lage

Willkommen in Stein bei Nürnberg – deinem neuen Zuhause! Diese Dachgeschosswohnung liegt in einer charmanten Stadt, die all das bietet, was das Herz begehrt. Stein ist bekannt für seine perfekte Mischung aus urbanem Flair und natürlicher Idylle. Du hast die Möglichkeit, in kurzer Zeit sowohl die pulsierende Metropole Nürnberg als auch bezaubernde grüne Oasen zu erreichen, die zu Sport und Naherholung einladen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße mit einer 30er Zone, die für eine sichere und entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Ein Spielplatz ist nur etwa 100 Meter entfernt und bietet einen tollen Ort für Familien und Kinder, um die Freizeit zu genießen. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar und laden zum Verweilen ein. Ob Kunst, Kultur oder sportliche Aktivitäten – hier wird dir garantiert nicht langweilig. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, sodass du flexibel von A nach B kommst. In Stein bei Nürnberg lebst du mitten im Geschehen und doch ruhig genug, um nach einem ereignisreichen Tag die Seele baumeln zu lassen. Willkommen in deinem neuen Lebensabschnitt!

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 57.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

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 Verliebungstermin. 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.





Designed by  **McGrundriss**

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion





Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion





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. 0170 / 29 38 200

RE/MAX Immobilien
Rainer Rohleder
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion