



## 90547 Stein

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



**139.900 €**

Kaufpreis

**42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RE/MAX Stein**

Rainer Rohleder

Tel.: 0911 / 255 228-20

rainer.rohleder@remax.de

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	139.900 €
Hausgeld	163 €
Aussen-Courtage	4,76% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme



### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



## Beschreibung zur Ausstattung

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

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch eine moderne und umweltfreundliche Heizungslösung - die Fernwärme, die für ihre Effizienz, Kostengünstigkeit und ihren Beitrag zum Klimaschutz durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen bekannt ist - sondern auch durch ihre hochwertige Innenausstattung. Die Zimmer und die Küche präsentieren sich elegant mit einem Laminatboden, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz sorgen die Kunststoffisoliertglasfenster. Die helle Gestaltung der Türen verleiht den Räumen eine freundliche und offene Ausstrahlung, während die Glasschiebetür ins Schlafzimmer einen modernen und stilvollen Übergang bietet. Das Badezimmer ist ansprechend gefliest und mit einem WC, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einer fast bodengleichen Dusche ausgestattet und rundet das hochwertige Wohngefühl ab. Mit der Fernwärmeheizung genießen Sie zudem ein ausgezeichnetes Raumklima und eine zuverlässige Wärmeversorgung, ohne sich um Wartung und Betrieb einer eigenen Heizungsanlage kümmern zu müssen.



## Beschreibung

Diese charmante und helle Eigentumswohnung in der dritten Etage erreichen Sie bequem mit dem Aufzug. Gelegen im idyllischen Stein bei Nürnberg, stellt sie eine außergewöhnliche Gelegenheit zum Kauf dar. Auf einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine Nutzfläche von ca. 6 m<sup>2</sup>, bietet diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1972 ein modernes und zugleich gemütliches Wohnambiente.

Diese Eigentumswohnung verkörpert eine ideale Balance aus modernem Wohnkomfort und der Harmonie einer ruhigen, grünen Umgebung. Sie richtet sich an diejenigen, die einen gepflegten Wohnraum schätzen und dennoch die Vorteile einer guten Lage nicht missen möchten. Ihr neues Zuhause in Stein bei Nürnberg wartet auf Sie!

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 01.10.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1972  
Energieverbrauch beträgt 134,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil

## Lage

Stein-Deutenbach, ein malerischer Stadtteil im Landkreis Fürth, ist eine attraktive Wohngegend in der Metropolregion Nürnberg. Mit seiner harmonischen Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe bietet dieser Stadtteil eine ideale Umgebung für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Der Ortsteil liegt eingebettet in eine grüne Oase und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der nahegelegene Wald und der Pegnitzgrund laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Hier finden Sie Ruhe und Entspannung inmitten der Natur.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Stein-Deutenbach zu einem idealen Wohnort für Berufspendler. Die Autobahn A73 ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an Nürnberg und die umliegenden Städte.

Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte. Das nahegelegene Stadtzentrum von Stein bietet zudem eine breite Palette an Geschäften, Restaurants und Cafés.

Familien mit Kindern schätzen die ausgezeichneten Bildungseinrichtungen in der Umgebung. Krippen, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar und bieten eine erstklassige Bildung für Ihre Kinder. Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. In der Nähe finden Sie Arztpraxen und Apotheken.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4,76 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

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. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. 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.













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. 0162 / 66 16 539**

**RE/MAX Immobilien**  
Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

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  
2025 bis 10/25  
in der Metropolregion