90547 Stein bei Nürnberg

Kernsaniert 2025! Moderne 3-Zimmer-Maisonette mit Balkon und Gartenanteil – vermietete Kapitalanlage



378.900 €
Kaufpreis

93 m²
Wohnfläche

6 m²
Nutzfläche

3
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Andrea Wolf
Tel.: 004991125522817
andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m²
Nutzfläche	6 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	378.900 €
Hausgeld	350 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1948

Zustand

Baujahr	1948
Zustand	teil- / vollsaniert

Ausstattung

Küche		Heizungsart	
Einbauküche	✓	Zentralheizung	✓

Beschreibung zur Ausstattung

* Maisonettewohnung im 2. und 3. Obergeschoss

* 6-Familienhaus, ursprüngliches Baujahr 1948

* Komplette Kernsanierung des gesamten Hauses 2025

* Dachgeschoss 2025 vollständig neu errichtet

* Dreifach verglaste Fenster

* Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe

* Neu errichtete Balkone 2025

* Helle Räume mit großzügigem Wohnbereich im Dachgeschoss

* Einbauküche

* Eigener Gartenanteil

* Separates Kellerabteil

* Vermietet für 1.250 € Nettokaltmiete monatlich

Beschreibung

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 attraktive 3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses in Stein und bietet auf ca. 93 m² Wohnfläche ein modernes Wohnambiente auf zwei Ebenen.

Das ursprünglich 1948 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2025 umfassend kernsaniert und technisch sowie energetisch modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurde das Dachgeschoss vollständig neu errichtet. Dreifach verglaste Fenster, eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie neu angelegte Balkone unterstreichen den zeitgemäßen Wohnstandard.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ihren besonderen Maisonette-Charakter. Auf der unteren Wohnebene befinden sich unter anderem die Küche und das Schlafzimmer. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in die obere Ebene mit einem großzügigen Wohnbereich unter dem neu errichteten Dachgeschoss. Die hellen Räume und die offenen Dachschrägen verleihen der Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein eigener Gartenanteil bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen. Ein separates Kellerabteil sorgt für praktische Abstellmöglichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 1.250 €, entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von 15.000 €. Damit eignet sich die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine umfassend modernisierte Immobilie mit zeitgemäßer Haustechnik legen.

Eine attraktive Kombination aus modernem Wohnkomfort, besonderem Grundriss und langfristigem Anlagepotenzial!

Es liegt ein 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 Strom-Mix.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Lage

Die angebotene Maisonettewohnung befindet sich in der Stadt Stein, unmittelbar an der südwestlichen Stadtgrenze zu Nürnberg. Die Lage verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Wohnumgebung mit einer guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg.

Stein bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie verschiedenen gastronomischen Angeboten. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden.

Die nahegelegene Stadt Nürnberg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen bestehen zudem Verbindungen nach Fürth, Schwabach und in die weitere Metropolregion.

Auch hinsichtlich der Freizeitgestaltung hat Stein einiges zu bieten. Das Freizeitbad Kristall Palm

Beach, der weitläufige Faberpark sowie die Grünflächen entlang der Rednitz laden zu Erholung, Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Kombination aus städtischer Nähe, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Stein zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Altersgruppen.

Für Kapitalanleger bietet die Lage zudem interessante Voraussetzungen durch die Nähe zum Wirtschafts- und Arbeitsstandort Nürnberg.

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.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % 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

****
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.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. 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 - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top Makler Nürnberg
Höchstnote für
REMAX Servicepartner
Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler
Heft 10/26
Gültig bis: 10/27
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 mich an.

Tel. 0151 / 115 503 64

REMAX Servicepartner
Andrea Wolf
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach
www.remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion