



## 90547 Stein

# Super Raumaufteilung mit Südblick !



**199.990 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.990 €
Hausgeld	355 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1967
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## 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.

Herzlich willkommen in Ihrer zukünftigen Wohlfühloase! Diese renovierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Die großzügig geschnittene Wohnung beeindruckt mit einem geräumigen Essbereich, der Platz für gemütliche Mahlzeiten und gesellige Abende mit Freunden und Familie bietet.

Der Südbalkon lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen und die frische Luft zu genießen. Hier können Sie entspannte Momente erleben und den Blick über die Dächer schweifen lassen.

Ein zusätzliches Highlight ist die praktische Abstellkammer, die Ihnen wertvollen Stauraum für alltägliche Dinge bietet und somit zur optimalen Nutzung des Wohnraums beiträgt. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort und ist besonders in belebten Morgenstunden von Vorteil.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet, was Ihnen die Möglichkeit bietet, nach einem langen Tag zu entspannen und zur Ruhe zu kommen. Hier haben Sie die Chance, Ihren eigenen Wellnessbereich zu gestalten.

Die Wohnung bietet Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und Raum für Ihre persönliche Entfaltung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und sich Ihren Wohntraum zu erfüllen.

Wir laden Sie herzlich dazu ein, diese charmante Wohnung persönlich zu besichtigen und sich von ihrem Potenzial zu überzeugen.



## Beschreibung

Das Gebäude, in dem sich die gepflegte 3-Zimmerwohnung befindet, wurde im Jahr 1967 in massiver Bauweise erstellt und überragt die Umgebung mit seinen sieben Stockwerken. Ein Aufzug bringt die Bewohner problemlos in die jeweiligen Etagen. Insgesamt 48 Wohnungen sind hier entstanden. An dem Haus wurden in den letzten Jahren sehr viele Modernisierungen und Erneuerungen durchgeführt. Im Untergeschoß stehen Kellerabteile für jede Wohnung, sowie ein Fahrradraum und Trockenkeller zur Verfügung. Die Heizung im gesamten Gebäude wurde 2021 von einer Ölheizung auf eine neue Gasheizung umgebaut. Es wurde noch kein neuer Energieausweis ausgestellt.

Die gesamte Wohnanlage inkl. Garagenhof wurde 1967 durch die Fa. ESW auf einem Erbbaugrundstück errichtet. Das Erbbaurecht läuft noch bis Ende 2060 - danach ist ein Verlängerungsrecht vertraglich vereinbart. Der monatliche Erbbauzins für diese Wohnung beträgt nur ca. 22 €, sowie ca. 12 € für die Garage und ist jeweils im Hausgeld enthalten. Zusätzlich zur Wohnung können Sie eine Garage im Garagenhof für 16.000 € erwerben. Der Gesamtaufpreis beträgt somit 215.990 €.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 06.04.2028  
Endenergieverbrauch beträgt 90,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967  
Die Energieeffizienzklasse ist "C"

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

Die Wohnanlage liegt sehr ruhig am Rande der Stadt. Trotzdem ist die Anbindung ans Zentrum fußläufig. Eine Bushaltestelle ist unmittelbar vor dem Gebäude und bringt alle, die sich lieber mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewegen, in die Stadt Nürnberg. Die Taktung ist hervorragend und bietet schnellen Transport direkt zur U-Bahn. In der Nähe befindet sich das neue Einkaufszentrum "Forum Stein", das alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs abdeckt. Alle Ärzte, ausreichend Kindergärten und Schulen, sowie das große Erlebnisbad "Palm Beach" bieten eine hervorragende Infrastruktur.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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](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. 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 Verlobungstermin. 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.







# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien  
Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion









## **RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?



**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion