



## 90547 Stein

3 Zimmer- Wohnung mit Terrasse, Garten und KFZ-Stellplatz sowie TG- Stellplatz



**348.500 €**

Kaufpreis

**79,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**85,8 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,8 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	85,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	348.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1999
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1999
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓



## Beschreibung

Sie werden begeistert sein ...

Es handelt sich um eine top gepflegte 3- Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss einer kleinen Wohnanlage mit 9 Parteien.  
Die gute Ausstattung und die durchdachte Aufteilung werden Ihnen bestimmt gefallen.

Die Aufteilung:

Diele ca. 4,2 m<sup>2</sup>  
Wohn-/ Esszimmer ca. 34,9 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 7,6 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 12,7 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer ca. 10,2 m<sup>2</sup>  
Tageslichtbad ca. 7,5 m<sup>2</sup>  
Gäste-WC 1,4 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 7,2 m<sup>2</sup>

Die Ausstattung:

massive Bauweise mit Kalksandstein  
sehr gute Raumaufteilung mit angenehm hellen Räumen  
Isolierglasfenster mit Rollläden  
dekorative Jura-Marmorfensterbänke  
offen gestalteter Wohn- / Essbereich mit Zugang zur überdeckten Terrasse und Garten  
moderne Einbauküche  
neuwertiger Einbauschränk im Schlafzimmer  
Schlafzimmer mit Zugang zur 2. Terrasse  
Sanitärbereich:  
hell gefliestes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Hänge- WC und  
Waschmaschinenanschluss  
Gäste- WC  
Bodenbeläge:  
pflegeleichter Fliesenboden in Diele, Bad, Küche und Wohn- / Essbereich  
Teppichboden in den Schlafräumen  
  
überdeckte Terrasse  
Gaszentralheizung mit Flachheizkörper und Thermostat  
oberirdischer KFZ- Stellplatz direkt neben dem Garten  
zusätzlicher KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Stromanschluss

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt ca. EUR 420,00 inkl. Verwalter (ca. EUR 23,58 ),  
Heizung (ca. EUR 173,40) und  
Rücklagenzuführung (ca. EUR 33,11)

( jährliche Hausgeldvorauszahlung ca. EUR 5.040,00 davon  
umlagefähig ca. EUR 3.952,71  
nicht umlagefähig ca. EUR 690,00  
Rücklagen ca. EUR 397,29 )

## Lage



im bevorzugten Stadtteil Deutenbach  
idyllisch und zentrumsnah  
am Rande des Naherholungsgebietes Gerasmühle

ein bevorzugtes Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
gute Einkaufsmöglichkeiten, Praxen, Apotheke, Sparkasse, Kindergrippe, Kindergarten,  
Kindertagesstätte, Grund und Mittelschule sowie gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel  
durch Bus mit Transfer zur U-Bahn -  
das Autobahnnetz erreichen Sie in ca. 8 Autominuten -

dazu ein naturnahes Umfeld mit einem hohen Freizeitwert -  
zahlreiche Naherholungsangebote laden zum Entspannen ein.  
Die schönen Täler des Bucher Grabens, des Haselgrabens und des Rednitzgrundes machen Stein  
zur Stadt im Grünen.  
Überregional bekannt ist Stein durch sein Freizeitbad Kristall Palm Beach.

## **Sonstige Angaben**

Energieverbrauchsausweis erstellt am 04.09.2018 mit folgenden Angaben: V, 78 kWh, Gas, Baujahr  
Gebäude 1999, Baujahr Wärmeerzeuger 1999, C































