



## 90547 Stein

# Einziehen und Wohlfühlen - Helle Wohnung mit Südbalkon und Einbauküche



**219.000 €**

Kaufpreis

**82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

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

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	329 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

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

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

## 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.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Komfort und Wohnqualität. Mit ihrem großzügigen Grundriss und dem durchdachten Layout erfüllt sie alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Das geräumige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Der an die Küche angrenzende Essbereich schafft eine offene Atmosphäre und lädt zum gemeinsamen Speisen ein. Die moderne Einbauküche ist mit allen E-Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Kochutensilien.

Genießen Sie sonnige Stunden auf Ihrem Südbalkon. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen.

Die Wohnung verfügt über zwei praktische Abstellräume, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten. Einer der Abstellräume ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Bad ist zeitlos hell gefliest und ausgestattet mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken. Flur und alle Wohn- und Schlafräume sind durchgängig mit hellen, gepflegtem Korkparkettboden ausgestattet, Küche, Bad und die Abstellräume sind gefliest.

Zu Ihrer Wohnung gehört selbstverständlich auch ein Kellerabteil.

Die Heizung im gesamten Gebäude wurde 2021 von einer Ölheizung auf eine neue Gasheizung umgebaut. Es wurde noch kein neuer Energieausweis ausgestellt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dieser attraktiven Wohnung.



## 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 und es wurden sehr hohe Geldbeträge anhand von Sonderumlagen oder auch einem Kredit investiert. Das Grundstück ist riesig und bietet große Grünflächen, das Wohnen im Grünen bewirkt. 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 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. 19 € monatlich und ist im Hausgeld enthalten.

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. 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.







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion











RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# 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