



90547 Stein

Helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Stein



159.000 €

Kaufpreis

60,17 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,17 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	2,06 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	244 €
Kaufpreis / qm	2.642,51 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.06.2024
gültig bis	03.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	96,00
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	11.04.2026

Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuernng

Fernwärme ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 60 m²
- Zimmer: 2
- Bad innenliegend: Badewanne, Waschbecken
- Heizungsart: Fernwärme-Zentral
- Balkon: Südwest-Ausrichtung
- Keller: vorhanden
- Aufzug: nicht vorhanden
- Zustand: renovierungsbedürftig
- Besonderheiten: Erbbaurecht bis 2083, jährlicher Erbpachtzins 847,31 €



Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1984. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, der Zugang erfolgt über das Treppenhaus. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem alle Räume abgehen.

Das Wohnzimmer ist nach Südwesten ausgerichtet und lässt durch die große Fensterfront viel Tageslicht einfallen. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon, der ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe bietet und sonnige Nachmittage ermöglicht. Das Schlafzimmer bietet eine ruhige, angenehme Atmosphäre und ist ebenfalls gut belichtet.

Die Küche ist funktional geschnitten, das angrenzende Badezimmer verfügt über Badewanne und Waschbecken. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, moderne Gestaltungsideen umzusetzen.

Das Wohngefühl ist durch die Raumaufteilung kompakt, praktisch und hell. Die Wohnung liegt auf einem Erbbaurechtsgrundstück, Laufzeit bis 2083, mit einem jährlichen Erbpachtzins von 847,31 €, der über das monatliche Hausgeld von 244 € abgerechnet wird.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Fernwärme-Zentralheizung sorgt für Wärme und Komfort.

Erläuterung Erbbaurecht/Erbpacht:

Das Erbbaurecht ist das Recht, ein Gebäude auf einem Grundstück zu errichten und zu nutzen, ohne dass man das Grundstück selbst besitzt. Stattdessen wird das Grundstück für eine lange Zeit (hier: 99 Jahre) vom Eigentümer (hier: Privatperson), gepachtet. Dafür zahlt der Erbbauberechtigte eine regelmäßige Gebühr, den Erbbauzins (aktuell: 847,31 EUR/Jahr).

Nach Ablauf der vereinbarten Zeit (2083) wird in der Regel der Vertrag verlängert oder fällt bei Nichtverlängerung an den Grundstückseigentümer. Hier erhalten Sie dann 2/3 des dann ermittelten Wohnungswertes ausbezahlt.

Das Erbbaurecht ist besonders für Käufer interessant, die sich eine Immobilie leisten möchten, aber nicht den vollen Preis für das Grundstück zahlen wollen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Stein. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäcker und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Buslinien verbinden den Stadtteil mit Nürnberg und umliegenden Gemeinden.

Für Freizeitaktivitäten bietet Stein eine gute Mischung aus Grünflächen, Parks und Sportmöglichkeiten. Die Nähe zur Innenstadt Nürnberg ist komfortabel, und sowohl kulturelle Angebote als auch Gastronomie sind in kurzer Zeit erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Lage auch für Paare oder kleine Familien attraktiv macht.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.