



90547 Stein

Eigennutz trifft Rendite - Zweifamilienhaus in beliebter Lage!



550.000 €

Kaufpreis

197 m²

Wohnfläche

1092 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Olga Gomez Portaleoni

Tel.: 0911 230-2640

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	197 m ²
Grundstücksfläche	1.092 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	27.05.2025
gültig bis	26.05.2035
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	167,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Großes Grundstück
- zwei separate Wohneinheiten
- eine Wohneinheit vermietet
- monatliche Kaltmiete ca. 580€
- Ölzentralheizung (2019)
- Holzisolierglasfenster
- Elektrik
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Parkettboden
- Wintergarten im Erdgeschoss
- gepflasterte Terrasse und Garten im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- voll unterkellert
- Waschküche und Hobbyräume mit jeweils separatem Kellerausgang
- Doppelgarage



Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde ca. 1974 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.092 m². Das Haus bietet insgesamt ca. 197 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten, die jeweils eigenständig nutzbar sind.

Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 107 m² und besticht durch eine großzügige Raumaufteilung. Das helle Wohnzimmer verfügt über direkten Zugang zum gemütlichen Wintergarten, der an die gepflasterte Terrasse angrenzt – ideal für entspannte Stunden. Das geräumige Schlafzimmer bietet Zugang in den herrlichen Garten der zum Verweilen einlädt. Zusätzlich gibt es ein Kinderzimmer sowie eine helle Küche mit viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und das Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Flur ist offen gestaltet und beinhaltet eine praktische Essecke.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, bietet aber aufgrund der Raumaufteilung viele tolle Möglichkeiten, daraus ein Wohntraum zu schaffen.

Die ca. 90 m² große Wohnung im Obergeschoss ist derzeit vermietet und besteht ebenfalls aus drei Zimmern, darunter ein Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer. Ein Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Die monatliche Kaltmiete beträgt 580 € zzgl. 200 € Nebenkosten.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum bietet.

Im Keller erwartet Sie eine weitere große Nutzfläche mit mehreren Räumen, die zwar renovierungsbedürftig ist, jedoch sehr viel Potenzial & Platz für Hobbies, Homeoffice und/ oder z.B. Partys bietet.

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus eignet sich sowohl als Familienwohnsitz als auch als Investitionsobjekt mit attraktiver Vermietungssituation. Die ruhige Lage, der großzügige Garten sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin !

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage in Stein, einer beliebten Stadt am südwestlichen Rand der Metropolregion Nürnberg. Stein verbindet auf ideale Weise stadtnahe Infrastruktur mit naturnahem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Über die B14 und den Frankenschnellweg erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt sowie die Autobahnen in wenigen Minuten.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Die Rednitzauen, der Faberwald und zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Auch kulturell hat Stein mit dem Schloss Faber-Castell, Museen und dem beliebten Erlebnisbad "Palm Beach" viel zu bieten.

























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.

