90547 Stein , Mittelfr

IDEALE 2-Zi.-ETW zur Kapitalanlage + Bad mit Fenster + Loggia + separate Küche + ruhige Lage

139.000 €
Kaufpreis

59 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien
Jochen M. Lang
Tel.: 0911/6808877
j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	19.000 €
Parkhaus	€
Tiefgarage	€

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.05.2024
gültig bis	31.05.2034
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	115
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	teil- /

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Badrenovierung (Fliesen und Sanitärgegenstände) ca. 2009
- neue Wohnungseingangstüre mit Mehrfachverriegelung und verbessertem Schallschutz, Einbau ca. 2019
- Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrolläden, Einbau 1996 und 2012 (nur Wohnzimmer)
- Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten
- Satellitenanlage für die Hausgemeinschaft
- Türsprechanlage
- Glasfaseranschluss im Haus

Beschreibung

Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger, die nicht an einer kurzfristigen Eigennutzung interessiert sind!
Die Wohnung ist seit über 15 Jahren an dieselbe Mietpartei vermietet und nicht für Selbstnutzer geeignet.

Ein vollständiges Exposé mit Innenaufnahmen der Wohnung und Informationen zum Mietverhältnis können wir Ihnen nur zukommen lassen, wenn Sie uns bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer angeben.

Das Haus mit seiner nur 12 Parteien umfassenden Eigentümergemeinschaft befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.
Die Hauseingangstüre und die Briefkastenanlage wurden vor einigen Jahren erneuert.
Im gesamten Haus erfolgte 1996 der Einbau von Isolierglasfenstern mit weißen Kunststoffrahmen.
Die Übergabestation der Fernwärmeversorgung wurde lt. dem Energieausweis 2007 überholt.
Derzeit sind keine Beschlüsse für Sanierungen gefasst.

Die im 2. Obergeschoss gelegene, gepflegte und in gutem Zustand befindliche Wohnung bietet viele Vorzüge.
Es wurden bereits wichtige Renovierungen vorgenommen. Das Bad ist zeitlos hell und raumhoch gefliest, alle Fenster verfügen über Isolierverglasung, weiße Kunststoffrahmen und Aussenrolläden.
Die Elektroinstallation ist mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter ausgestattet.
Die Wohnungseingangstüre hat verbesserten Schall- und Wärmeschutz sowie Mehrfachverriegelung.
Beeindruckend ist die weite Aussicht von Schlafzimmer und Küche.
Große Abstände zu der südlichen und westlichen Nachbarschaft schaffen schöne Freiräume.
Die Sonne genießt man auf der nach Südwesten gelegenen, geschützten Loggia. Hier sind 2 praktische Einbauschränke als Stauraum vorhanden. Durch große Fensterflächen ist auch das Wohnzimmer (ca. 24 m²) hell belichtet. Die idealen Raumproportionen ermöglichen vielfältige Einrichtungsoptionen.
Die separate Küche (ca. 6 m²) läßt sich mit 2 Zeilen gut einrichten.
In der geräumigen Diele ist Platz z. B. für einen Einbauschrank und zusätzliche Garderobe vorhanden.
Das mit ca. 14 m² geräumige Schlafzimmer ist gut möblierbar.
Das Bad mit großem Fenster ist mit Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluß ausgestattet.

Ein privates Kellerabteil gehört zur Wohnung.
Fahrradstellplätze sind im Keller vorhanden, diese sind über eine Rampe mit Treppe von außen gut und komfortabel zu erreichen.
Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum befindet sich im Keller, hier stehen Waschmaschine und Trockner den Bewohnern zur Verfügung.
Die Wohnanlage wird von einem Hausmeisterdienst betreut, der die Treppenhausreinigung, Pflege der Aussenanlage und den Winterdienst übernimmt.

Zur Wohnung ist eine im benachbarten Garagenhof gelegene Einzelgarage für 19.000,- € die ebenfalls vermietet ist, mit zu erwerben.
Der Geamtangebotspreis für die Wohnung 139.000,- € zzgl. Garage 19.000,- € beträgt somit 158.000,- €.

Lage

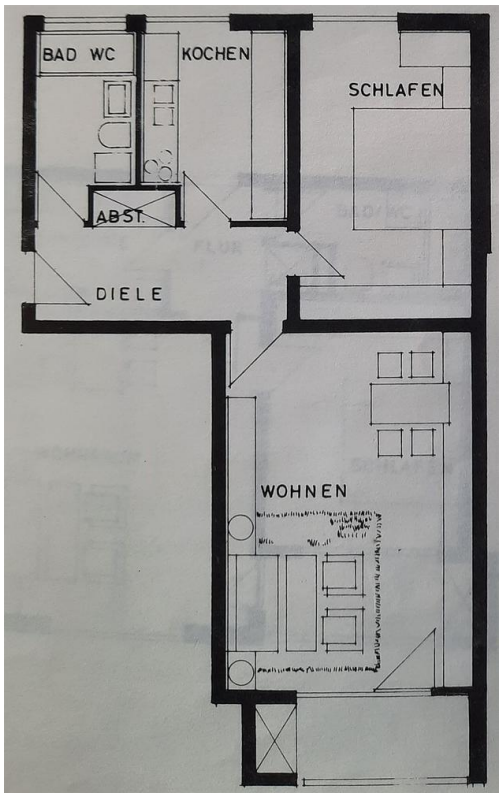
Sehr ruhige und beliebte Wohnlage mit viel Grün in der Umgebung im Steiner Stadtteil Deutenbach.

Weniger als 5 Gehminuten entfernt befinden sich ein Supermarkt, Apotheke und Ärzte, sowie Friseur.
Das Einkaufszentrum "Forum" an der Deutenbacher Strasse in Stein bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Fitness-Center. Es ist per Fahrrad, zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar.
Im Steiner Zentrum befinden sich die Stadtverwaltung, Gastronomie, Banken, Bio-Fachmarkt, Fachgeschäfte uvm.
Zur Bushaltestelle sind es nur ca. 300 m. Die VGN-Bus Linie 63 mit guten Taktzeiten bringt Sie direkt zur U-Bahnstation "Röthenbach", die Linie 154 nach Stein, Oberasbach (S-Bahn-Haltepunkt "Unterasbach") und Zirndorf.
Über die B14 erreicht man die Nürnberger Innenstadt oder den Autobahnzubringer in wenigen Minuten. Erholung oder aktive Freizeitgestaltung bieten das nahe Rednitztal, das nur ca. 10 Gehminuten entfernte Thermal- und Erlebnisbad "Palm Beach", die Golfrange in Nemsdorf oder Sportvereine am Ort.

Sonstige Angaben

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!
Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.
Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.
Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.
Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.
Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.
Der Gesetzesvorgabe entsprechend ist mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.

Dieses Inserat stellt kein verbindliches Angebot auf Abschluss eines Maklervertrags dar, sondern dient ausschließlich der Information und Kontaktanbahnung. Eine Kontaktanfrage über Telefon, E-Mail oder Kontaktformular ist unverbindlich und begründet für sich genommen noch keinen Maklervertrag und keine Provisionspflicht. Ein provisionspflichtiger Maklervertrag kommt erst zustande, wenn der Interessent nach gesondertem Hinweis auf die Provisionspflicht und die Vertragsbedingungen ausdrücklich oder in Textform erklärt, die Maklerleistung provisionspflichtig in Anspruch nehmen zu wollen.


BAD WC
KOCHEN
SCHLAFEN
ABST.
DIELE
WOHNEN