



**90547 Stein**

## Charmantes Haus in bevorzugter Wohnlage!



**465.000 €**

Kaufpreis

**120,38 m²**

Wohnfläche

**388 m²**

Grundstücksfläche

**4**

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	120,38 m²
Nutzfläche	58,54 m²
Grundstücksfläche	388 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	4,62 m²
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2026
Ab-Datum	01.05.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	465.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.10.2025
gültig bis	30.10.2035
Baujahr (Haus)	1933
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	204,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1933
letzte Modernisierung	1997
alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einfamilienhaus
- Originalbaujahr ca. 1933
- nachträgliche Erweiterung durch Anbau
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer + große Wohn-/Arbeitsdiele
- ca. 388 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- offener Wohn- Essbereich mit großem Durchgang zur Küche
- EBK
- Holzisolierglasfenster
- Vollholztreppe
- überwiegend Original-Holzboden
- Schwedenofen (1997) nicht mehr betriebsbereit
- großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (1997)
- Ölzentralheizung (1988)
- teilw. Fußbodenheizung im Anbau
- Elektrik erneuert (1997)
- Bestandshaus voll unterkellert
- Kfz-Außenstellplatz auf dem Grundstück



## Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1933 erbaut und später durch einen Anbau erweitert. Es bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie. Die Immobilie umfasst insgesamt 4 Zimmer sowie eine große Wohn-/Arbeitsdiele, die ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl vermitteln. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einem großen Durchgang zur angrenzenden Küche ausgestattet, wodurch eine offene und kommunikative Atmosphäre entsteht. Die gut erhaltene Einbauküche ist bereits im Preis enthalten und bietet eine praktische und funktionale Ausstattung.

Die ursprünglichen Elemente des Hauses, wie die Holzisiererglasfenster inkl. Fensterläden und der originale Holzboden, wurden bei den Modernisierungen bewusst erhalten, sodass das Haus seinen traditionellen Charme bewahrt hat. Besonders hervorzuheben ist die Vollholztreppe, die ebenfalls aus dem ursprünglichen Bau stammt und dem Haus einen nostalgischen Charakter verleiht. Der Schwedenofen, der 1997 eingebaut wurde, musste den aktuellen Vorschriften angepasst werden und sorgt dann in den kalten Monaten für eine wohlige Wärme und trägt zu einer gemütlichen Atmosphäre bei.

Das Haus verfügt über ein großzügiges Tageslichtbad, das ebenfalls 1997 modernisiert wurde und sowohl mit einer Badewanne als auch einer separaten Dusche ausgestattet ist.

Das Ursprungs-Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlich Platz für Stauraum oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück von ca. 388 m<sup>2</sup> befindet sich ein zusätzlich ein Kfz-Außenstellplatz. Der liebevoll angelegte Garten mit diversen Obstbäumen sowie die sonnige Südterrasse runden den charmanten Gesamtzustand ab.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine perfekte Kombination aus traditionellem Wohncharme und modernen Annehmlichkeiten. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen, das sowohl durch die Ausstattung als auch durch die angenehme Lage überzeugt. Die gute Anbindung an die Metropolregion Nürnberg und die ruhige Lage in Stein machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort mit gleichzeitig hervorragenden Anbindungen an alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstig gelegenen Wohngegend von Stein - im Ortsteil Deutenbach. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz sowie die Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus.

### Verkehrsanbindung:

Die Ostendstraße ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in das Stadtzentrum von Stein sowie in die umliegenden Städte. Auch die A6 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen, wodurch sowohl der Norden als auch der Süden der Metropolregion Nürnberg bequem erreichbar sind.

### Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten:

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Zudem gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, die zu einem hohen Lebensstandard beitragen.

### Bildungseinrichtungen und Gesundheit:

Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten und Schulen sowie ein Gymnasium in kurzer Entfernung erreichbar. Die Nähe zu verschiedenen Arztpraxen sorgt zudem für eine optimale



medizinische Versorgung.

Freizeitmöglichkeiten:

Das Stadtgebiet Stein bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege in der nahen Umgebung sowie zahlreiche Sporteinrichtungen und das Freizeitbad Palm Beach. Auch der beliebte Steiner Forst ist in wenigen Minuten zu erreichen und lädt zu Erholungs- und Freizeitaktivitäten ein.

Die Lage der Immobilie in Stein vereint die Vorteile von Ruhe und Erholung mit der praktischen Nähe zu allen urbanen Annehmlichkeiten. Ideal für alle, die eine gute Anbindung an die Großstadt suchen, ohne auf eine hohe Lebensqualität in einer grünen Umgebung zu verzichten.





























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.