



## 90547 Stein

# Dreifamilienhaus mit Charme und Charakter in Stein



**775.000 €**

Kaufpreis

**240 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**913 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	240 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	103 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	343 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	913 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Balkon / Terrassenfläche	10,42 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	240
Wohneinheiten	3
Gewerbeeinheiten	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	25.09.2025

### Preise & Kosten

Kaufpreis	775.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.02.2022
gültig bis	06.02.2032
Baujahr (Haus)	1933
Endenergiebedarf	280,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1933
alter.alter_attr	Altbau
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Objekttyp: 3-Familienhaus
- Baujahr: 1933
- Wohnfläche gesamt: ca. 240 m<sup>2</sup>
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Unterkellerung: voll unterkellert

### Wohnungen

- Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung, Terrasse, Gartenzugang, ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Obergeschoss: 3-Zimmer-Wohnung, Balkon, ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschoss: 2-Zimmer-Wohnung, Ausbau 1979, Dachloggia, ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Spitzboden: ausgebaut, ca. 23 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche

### Grundstück / Nebengebäude

- Mehrere Garagen vorhanden
- Garagenanbau als Freizeitzimmer umgestaltet
- Hinterer Grundstücksteil mit Einfamilienhaus bebaubar (laut Auskunft Stadt Stein EG+DG) §34 BauGB

### Lage / Umfeld

- Gute Wohnlage mit angenehmem Wohnumfeld
- Infrastruktur fußläufig erreichbar (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote)
- Gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg und ins Umland

### Besonderheiten

- Großes Wohnpotenzial
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage, Eigennutzung)
- Interessante Entwicklungsmöglichkeiten durch zusätzliche Bebauung



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges 3-Familienhaus in attraktiver Wohnlage von Stein. Das im Jahr 1933 erbaute Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und bietet ein enormes Wohn- und Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder zur individuellen Eigennutzung.

Die Immobilie gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss: eine klassische 3-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zu einer gemütlichen Terrasse und dem Garten.

Obergeschoss: ebenfalls eine 3-Zimmer-Wohnung, ausgestattet mit einem Balkon.

Dachgeschoss: im Zuge des Ausbaus im Jahr 1979 entstand hier eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Dachloggia, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Spitzboden: ausgebaut und mit rund 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche versehen – ideal als Hobby- oder Arbeitsbereich.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie funktionale Flächen.

Zum Objekt gehören mehrere Garagen. Besonders hervorzuheben ist der Garagenanbau, der zu einem Freizeitzimmer umgestaltet wurde und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der hintere Grundstücksteil, der nach aktuellem Stand mit einem Einfamilienhaus bebaubar ist. Damit bietet das Anwesen nicht nur Potenzial zur Sanierung und Modernisierung, sondern auch interessante Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand, eröffnet aber gerade dadurch viel Raum für kreative Gestaltung und individuelle Wohnkonzepte.

Die Lage zeichnet sich durch ein gutes Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft, gewachsener Infrastruktur und kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und Freizeitangeboten aus. Gleichzeitig ist die Anbindung an Nürnberg und das Umland hervorragend.

Dieses 3-Familienhaus vereint großzügige Wohnflächen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in attraktiver Lage von Stein.

## Lage

Die Immobilie liegt in einem ruhigen und gut erschlossenen Wohngebiet in Stein, einer idyllischen Stadt im Süden von Nürnberg. Die Straße zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu diversen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens aus. Die Umgebung ist von gepflegten Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt, was zu einer angenehmen und sicheren Wohnatmosphäre beiträgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: In wenigen Gehminuten erreichen Sie eine Bushaltestelle, die Sie schnell und bequem nach Nürnberg oder in benachbarte Städte bringt. Auch der Steiner Bahnhof ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zum regionalen Bahnnetz.

Für den täglichen Bedarf sind diverse Supermärkte, Drogerien und Apotheken in unmittelbarer Nähe. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten in der Umgebung, was die Lage besonders für



Familien attraktiv macht.

Die idyllische Umgebung zeichnet sich durch viel Grün aus, sodass Sie hier ruhige Spaziergänge und Erholung in der Natur genießen können. Zudem sind auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine und Wanderwege in der Nähe.

Das Dreifamilienhaus bietet somit nicht nur eine ideale Lage für Pendler, sondern auch für Menschen, die das Leben in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung genießen möchten.





























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.