



## 90547 Stein

# Ruhig und doch zentral gelegen - Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**179.900 €**

Kaufpreis

**48 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Rainer Rohleder

Tel.: 004991125522820

[rainer.rohleder@remax.de](mailto:rainer.rohleder@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 48 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1904 |
|----------------|------|

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 179.900 €       |
| Hausgeld        | 203 €           |
| Aussen-Courtage | 4,76% Provision |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1904     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Fernwärme



### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer
- Kunststoffisoliertglasfenster in allen Räumen
- Küche und Flur mit Fliesenboden
- Zugang zum Balkon über die Küche
- Balkon mit Holzdielen und Holzbrüstung
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschtisch
- Abstellraum im Flur
- Waschküche im Keller mit eigenem Anschluss und Zähler., alternativ ist im Bad ein Waschmaschinenanschluss vorbereitet
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum im Keller
- Sanierung des kompletten Gebäudes 1996
- Fassadenerneuerung 2024
- Wasserleitungen 2026 erneuert
- Erneuerung Dachabläufe 2024
- Neue Energiesparheizung 2016

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre bietet einen klar strukturierten Grundriss und eignet sich ideal für einen unkomplizierten Alltag.

Sie betreten die Wohnung über einen hellen, gefliesten Flur. Hier ist Platz für Garderobe und Schuhschrank, sodass Jacken, Taschen und Sportequipment schnell verstaut sind. Hier befindet sich auch ein Abstellraum für Alltägliches.

Das Wohnzimmer wirkt durch die großen Fenster angenehm licht. Der helle Laminatboden lässt sich gut mit unterschiedlichen Einrichtungsstilen kombinieren. Der Raum bietet genügend Fläche für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Esstisch, zum Beispiel für ein schnelles Dinner oder den Feierabend mit Freunden.

Die Küche ist separat gehalten und ebenfalls gefliest. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon. Der Balkon bietet Platz für einen kleinen Tisch oder eine Lounge Ecke und ist eine schöne Ergänzung für den Start in den Tag oder eine kurze Pause zwischendurch.

Das zweite Zimmer ist gut geschnitten und flexibel nutzbar, klassisch als Schlafzimmer oder als Arbeitszimmer. Auch hier sorgt ein Fenster für Tageslicht, der Boden ist wie im Wohnbereich in Holzoptik gehalten.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit Badewanne ausgestattet. Ein Fenster sorgt für viel Tageslicht und gute Lüftungsmöglichkeiten. Der Waschtisch mit Unterschrank bietet Stauraum für Pflegeartikel.

Ein Hausmeisterdienst kümmert sich um die Reinigung des Hauses und den Schneeräumdienst im Winter.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.01.2031.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1904  
Endenergieverbrauch beträgt 102,03 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Umfeld im Raum Stein bei Nürnberg und punktet vor allem mit kurzen Wegen im Alltag. Wer beruflich viel unterwegs ist oder nach Feierabend gern spontan etwas unternimmt, findet hier eine Lage, die praktisch funktioniert und gleichzeitig genügend Möglichkeiten für Freizeit und Ausgehen bietet.

Für den schnellen Einkauf sind mehrere Supermärkte in der Nähe, darunter Lidl und REWE, jeweils in kurzer, gut erreichbarer Distanz. Im nahegelegenen Einkaufszentrum "Forum" finden Sie alles für den Alltag, Drogerie, Supermarkt, Bekleidungsgeschäfte, uvm.

Rund um die Wohnung gibt es eine angenehme Auswahl an Restaurants und Anlaufstellen für den Feierabend.



Wer nach der Arbeit gern aktiv bleibt, profitiert von mehreren Fitnessangeboten in der Umgebung. Ergänzend bieten Sportanlagen in der Umgebung weitere Möglichkeiten für Bewegung. Auch das Freizeitbad Palm Beach befindet sich in der Nähe.

Ärztliche Versorgung ist gut abgedeckt. Mehrere Fach- und Allgemeinärzte befinden sich in der Nähe, sodass Termine und Vorsorge ohne lange Wege planbar sind. Auch sind Apotheken in ausreichender Anzahl verfügbar.

Die Anbindung ist ein klarer Pluspunkt. Mehrere Autobahnauffahrten, darunter zur A73, sind in kurzer Distanz mit dem Auto erreichbar. Gleichzeitig ist die ÖPNV-Anbindung im Umfeld sehr stark, sodass man auch ohne Auto flexibel bleibt.

#### Kurzfazit

Eine Lage, die den Alltag leicht macht: Einkaufen in der Nähe, gute Auswahl für Essen und Feierabend, Fitnessangebote um die Ecke und eine überzeugende Anbindung für Pendler und Vielbeschäftigte.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 4,76 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



REIMAY - Ihr Makler  
in der Metropolregion











RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0170 / 29 38 200**

**RE/MAX Immobilien**  
Rainer Rohleder  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-rohleder.de](http://remax-rohleder.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion