



## 90547 Stein

Hier zählen die Lage und der unverbaubare, grüne Ausblick



RE/MAX - Ihr Makler

**215.000 €**

Kaufpreis

**69 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	69 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1975
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	215.000 €
Hausgeld	359 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1975
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Sie öffnen die Wohnungstür und befinden sich in dem sehr geräumigen Flur, von dem aus Sie alle Zimmer bequem erreichen. In allen Zimmern liegt noch Teppichbelag, Bad und Küche (Fliesen) und die Decken sind weiß gestrichen. Die gesamten Wände im Wohnbereich, Flur und Küche sind einlagig tapeziert und gestrichen. Die Küche ist geräumig und es wäre auch noch Platz für einen kleinen Essplatz. In der Küche befindet sich eine sehr gepflegte Einbauküche mit allen Elektrogeräten. Diese ist im Kaufpreis bereits enthalten. Von Ihrem geräumigen Wohnzimmer kommen Sie auf den ca. 12m<sup>2</sup> großen Südwestbalkon mit elektrischer Markise. Das Bad mit Badewanne, Waschtisch, beleuchteten Spiegelschrank, Handtuchheizkörper und WC wurden incl. der Wasserleitungen schon komplett erneuert. Hier hat man zeitlose Fliesen verwendet. Die Heizkörper in der kompletten Wohnung wurden schon gegen weiße Plattenheizkörper getauscht. Die großen Kunststoffisoliertglasfenster aus dem Baujahr 1999 bringen viel Licht in Ihre neue Wohnung. Für Ihre alltäglichen Gegenstände gibt es einen ca. 2m<sup>2</sup> großen Abstellraum. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und als Gemeinschaftsräume gibt es einen Trocken- und Fahrradraum. Ihren Tiefgaragenstellplatz in der komplett sanierten Hoch-Tiefgarage erreichen Sie trockenen Fußes durch das Haus.

Die Wohnung eignet sich für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 10 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1974/75 ist in einem sehr gepflegten Zustand. In der im 8. Obergeschoss mit Aufzug liegenden Wohnung haben Sie eine unverbaubare grüne Aussicht über den Wiesengrund. Genießen Sie bei Mittagsonne die Ruhe und die herrliche Aussicht von ihrem ca. 12m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Anlage wird von einem gründlichen Hausmeister sehr gepflegt. Sie müssen sich hier um nichts kümmern. Zur Wohnung gibt es auch einen Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 15.000.-€.

Im monatlichen Hausgeld sind auch die Heizkosten enthalten.

Der Gesamtangebotspreis Wohnung und Tiefgarage ist 230.000.-€

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.08.2028

Baujahr lt. Energieausweis: 1975

Endenergieverbrauch beträgt 112,10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl

Die Energieeffizienzklasse ist "D"

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 !

## Lage

In sehr beliebter Lage und doch zentral im Herzen von Stein und ruhig gelegen. Sie haben in fußläufiger Entfernung alles fürs tägliche Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schule, Kindergärten, Restaurants und vieles mehr. Wenige Schritte von dem Haus entfernt geht es in den Rednitzgrund zur Freizeitgestaltung und Erholung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) hält ca. 400m vom Haus entfernt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 112.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % 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. **LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME.** 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 Verliebungstermin. 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.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion









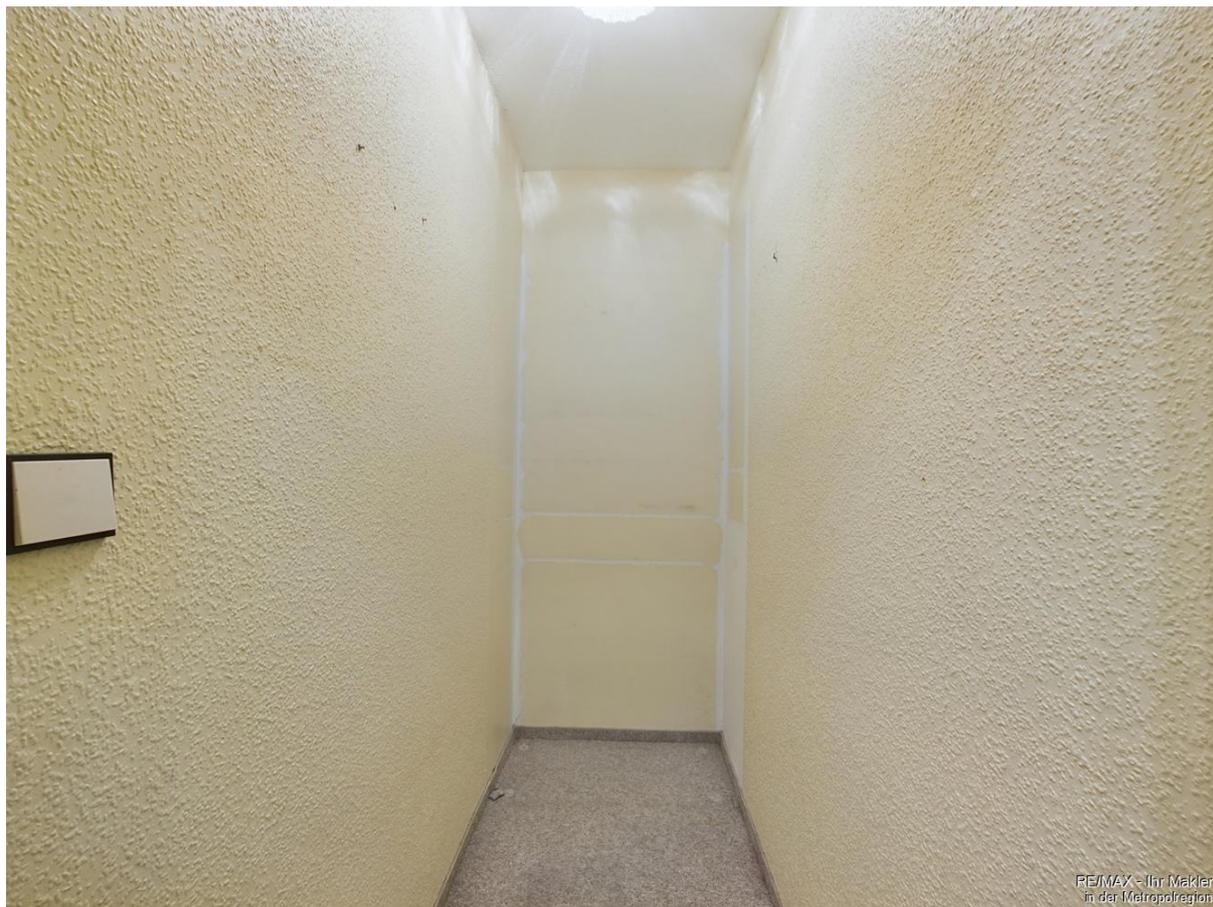




RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

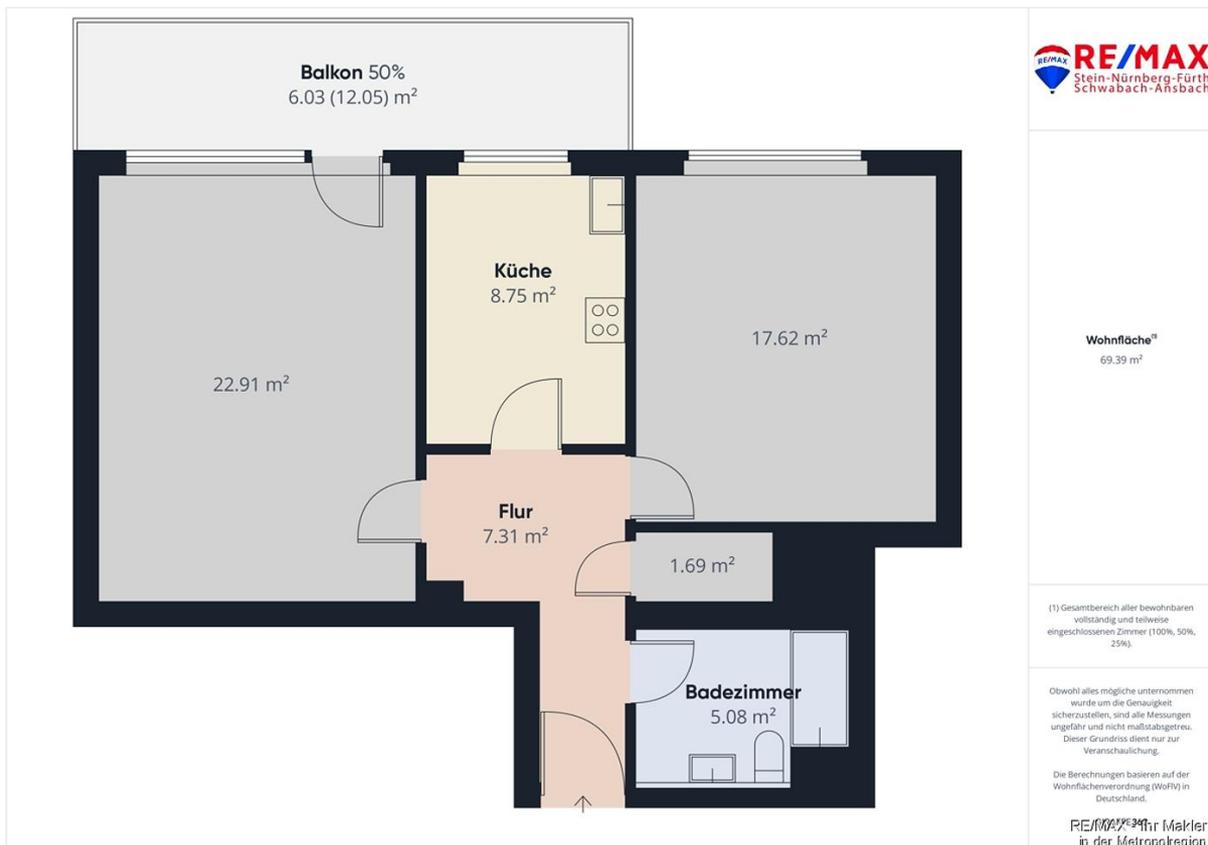


RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

## RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion





**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

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. 0163 / 70 80 455**

**RE/MAX Immobilien**  
Gerhard Lehmeier  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeier.de](http://remax-lehmeier.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion