90547 Stein

Attraktive & schick modernisierte 3-Zimmer-ETW mit Balkon & Garage in beliebter Lage von Stein



378.000 €
Kaufpreis

100,88 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Oliver Sperl
Tel.: 00499123980830
o.sperl@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	378.000 €
Hausgeld	100 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.07.2033
Baujahr (Haus)	1968
Endenergiebedarf	234.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 4 Parteien in guter Wohnlage von Stein und wurde erst im Jahr 2024 grundlegend saniert.

Sie betreten die Immobilie über einen großzügigen Flur (mit Abstellraum) und erreichen von hier aus ein Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Gästezimmer, das Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, die Küche (eine Einbauküche ist NICHT vorhanden) sowie das sehr geräumige Wohn- und Esszimmer mit ca. 36 m² Wohnfläche und direktem Zugang auf den großen Südbalkon.

Besonderes Highlight hier: Die Wand zwischen Essbereich und Flur wurde mit stylischen Glasbausteinen versehen. Ferner wurde die Decke im Wohn- und Esszimmer zum Teil mit schmuckvollen Balken in Holzoptik gestaltet, was dem Raum ein gemütliches, aber gleichzeitig auch sehr modernes Wohngefühl verleiht.

Bei den Fenstern handelt es sich insgesamt um Kunststoff-Isolierglasfenster, die Böden in den Wohnräumen wurden mit sehr hochwertigem und strapazierfähigen Vinylboden belegt. Das Bad ist im Bereich der fast bodentiefen Dusche raumhoch gefliest. Ein geräumiges Kellerabteil und eine Garage, die im Kaufpreis bereits enthalten ist, runden dieses attraktive Angebot schließlich ab.

Die Wohnung ist seit April 2024 an ein sehr nettes junges Paar vermietet, die derzeitige Nettomieteinnahme beträgt € 12.000,-- / Jahr. Für das Mehrfamilienhaus besteht keine externe WEG-Verwaltung. Die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft wird von einer Miteigentümerin übernommen, die sich um die organisatorischen Belange der Gemeinschaft sowie die Erstellung der jährlichen Abrechnungen kümmert.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser wirklich attraktiven Wohnung wecken konnten, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins!

Lage

Die Stadt Stein (ca. 14.000 Einwohner) befindet sich unmittelbar am südwestlichen Stadtrand von Nürnberg. Stein gehört zu den bevorzugten Wohngegenden im Großraum Nürnberg - Fürth. Es besteht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (mit dem VAG-Bus zur U-Bahn U2/Röthenbach). Mit dem PKW erreichen Sie in wenigen Fahrminuten die Autobahnanschlussstelle Nürnberg-Schweinau. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Erlebnisbad usw. sind gut erreichbar. Zudem befindet sich das Wald- und Naherholungsgebiet Rednitzgrund in unmittelbarer Nähe (5 Gehminuten).

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden. Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!




Herzlich
Willkommen













