



## 90547 Stein

# Wohnen mit Komfort – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz



**825 €**

Kaltmiete

**62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Schwabach**

Andrea Wolf

Tel.: 0911 / 255 228-17

[andrea.wolf@remax.de](mailto:andrea.wolf@remax.de)

RE/MAX – Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2017
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaltmiete	825 €
Warmmiete	1.140 €
Nebenkosten	255 €
Kaution	2.475 €

### Zustand

Baujahr	2017
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Die gut aufgeteilte Wohnung ist von der Tiefgarage bis zum 3. Obergeschoss barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- geräumige Loggia mit Lärchendielenbelag
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertiger Linoleumboden
- Bad modern gefliest, bodengleicher Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, WC und Waschmaschinenanschluss
- zum Teil bodentiefe Fenster
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Doppelflügel Balkontür
- Kunststoffaußenrollos zum Teil elektrisch
- Tiefgaragenstellplatz
- große Dachterrasse für alle Bewohner
- Kellerabteil mit Licht und eigenem Stromanschluss

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der modernen Wohnung.



## Beschreibung

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

Diese helle und moderne 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2017 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche und integriertem Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die gemütliche Loggia – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Das geräumige innenliegende Badezimmer bietet eine ebenerdige Dusche, ein stilvolles Waschbecken, ein WC sowie einen praktischen Anschluss für die Waschmaschine.

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables und sicheres Parken direkt im Haus.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.01.2030  
Baujahr lt. Energieausweis: 2017  
Endenergiebedarf beträgt 62,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "B"

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

Die Wohnung befindet sich in Stein-Deutenbach, einem ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Ortsteil der Stadt Stein im Landkreis Fürth. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Die Nähe zur Stadtgrenze von Nürnberg ermöglicht zudem eine zügige Anbindung an das Stadtzentrum sowie an den öffentlichen Nahverkehr. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie der Wiesengrund oder der Faberwald befinden sich in direkter Umgebung und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 62.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei



eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

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. LEBENSÄUUME, LEBENSTRÄUUME. 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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion  
Frankfurt/Leipzig



## RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 255 228-0**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Hauptstr. 11 • 90547 Stein  
[www.remax-stein.de](http://www.remax-stein.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion