



## 90547 Stein

# Mehr Platz für Ihre Zukunft – Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung


**950 €**

Kaltmiete

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	950 €
Warmmiete	1.370 €
Nebenkosten	350 €
Kaution	2.850 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1979
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und hellen Zustand. In den Wohn und Schlafräumen wurde im Jahr 2025 ein moderner, heller Laminatboden verlegt, der den Räumen eine freundliche und zeitlose Optik verleiht. Die Wände sind überwiegend in neutralem Weiß gehalten und bieten eine gute Grundlage für individuelle Gestaltung.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit und die breite Fensterfront, die viel Tageslicht in den Raum lässt. Von hier aus besteht direkter Zugang zum Balkon, der mit Fliesen ausgelegt ist und ausreichend Platz für eine Sitzgruppe oder Pflanzen bietet. Die Markise sorgt an sonnigen Tagen für zusätzlichen Komfort.

Die Küche ist separat angeordnet und mit einer durchgehenden Einbauküche ausgestattet. Diese bietet viel Arbeitsfläche sowie zahlreiche Ober und Unterschränke und ist mit Backofen, Kochfeld, Spülmaschine und Mikrowelle ausgestattet. Die Fliesen und die Arbeitsplatte sind funktional und pflegeleicht.

Die beiden weiteren Zimmer sowie das Schlafzimmer sind gut geschnitten und durch die großen Fenster hell belichtet.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer. Das Duschbad ist modern gefliest und mit einer großzügigen Eckdusche, Waschtisch, WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Hier befindet sich auch der Anschluss für die Waschmaschine. Das zweite Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und ebenfalls hell und pflegeleicht gefliest.

Insgesamt vermittelt die Wohnung einen ordentlichen, gepflegten Eindruck mit einer soliden Ausstattung, die sowohl funktional als auch zeitlos ist und sich gut an unterschiedliche Wohnstile anpassen lässt.



## 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 großzügige 4 Zimmer Wohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet komfortables Wohnen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Der klar geschnittene Grundriss beginnt mit einem praktischen Eingangsbereich mit guter Stellfläche.

Die Wohnung liegt in der 7. Etage und ist per Aufzug erreichbar. Der helle Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung.

Die separate Küche bietet viel Arbeitsfläche. Zwei weitere Zimmer stehen neben Wohn und Schlafzimmer zur flexiblen Nutzung zur Verfügung.

Zwei Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie Badewanne sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Die Kaltmiete beträgt 950 Euro. Die Nebenkosten inklusive Heizkosten liegen bei 350 Euro. Der Tiefgaragenstellplatz kostet 70 Euro. Die Warmmiete beträgt insgesamt 1.370 Euro.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.02.2029.

Baujahr lt. Energieausweis: 1979

Endenergiebedarf / Energieverbrauch beträgt 82,00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Die Energieeffizienzklasse ist "C".

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

Diese Immobilie bietet eine ideale Lage für Familien, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine kinderfreundliche Umgebung legen. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten welche in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die schulische Bildung ist ebenfalls gesorgt, da sowohl eine Grund- und Mittelschule, sowie ein Gymnasium in der Nähe liegen.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Spielplatz ist ein beliebter Treffpunkt für Kinder und Eltern. Zudem sind Sportstätten gut erreichbar, was vielfältige sportliche Aktivitäten ermöglicht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, und auch die nächste Bahnstation ist nicht weit entfernt. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet. Der nächste Flughafen ist etwa 15 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung für Reisen.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe,



sodass der tägliche Bedarf schnell gedeckt werden kann. Auch Apotheken und Ärzte sind in der Umgebung ansässig, was eine gute medizinische Versorgung sicherstellt. Diese Lage bietet somit alles, was eine Familie für ein komfortables und angenehmes Leben benötigt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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. LEBENSÄRÄUME, LEBENSSTRÄUME. 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  
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 - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Handgezeichnet

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. 0173 / 80 171 94**

**RE/MAX Immobilien**  
Dominik Dietrich  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion