



90547 Stein bei Nürnberg

Ihr Frühling kann kommen. Freuen Sie sich auf Ihre 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Stein.



359.000 €

Kaufpreis

85,18 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Christian Sauer

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,18 m ²
Zimmer	3
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

Ab-Datum	31.03.2025
----------	------------

Zustand

Baujahr	2002
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Hausgeld	353 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.05.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2002
Energieverbrauchskennwert	54.60
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Tiefgaragenplätze, einer davon übergroß
- Großes Badezimmer mit Fenster, ebenerdiger Dusche und Badewanne
- Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Sehr große Terrasse, teilweise überdacht durch den darüberliegenden Balkon
- Terrasse mit Licht und Steckdose, begehbar vom Wohnzimmer, der Küche und einem weiteren Zimmer
- Eigener Garten zur exklusiven Nutzung
- Fernseh- und Telefonanschluss im Wohn- und Schlafzimmer
- Die Zimmer sind mit Parkett ausgestattet
- Elektrische Rollläden
- Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Separater Trockenraum für Ihre Wäsche

Die Wohnung eignet sich nicht nur perfekt für den Eigenbezug, sondern auch als attraktive Kapitalanlage.

Zusätzlicher Komfort: Die Reinigung des Treppenhauses und der Winterdienst werden für Sie übernommen.



Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese im Jahr 2002 in solider Massivbauweise errichtete Wohnung anbieten zu dürfen. Die Eigentümer legen großen Wert auf die Pflege des Eigen- und Gemeinschaftseigentums – ein echtes Wohlfühl-Zuhause!

Diese Wohnung befindet sich in einem hervorragenden Zustand und bietet eine Atmosphäre zum Wohlfühlen – Sie müssen nur noch einziehen! Dank der seniorenrechten Ausstattung genießen Sie maximalen Wohnkomfort.

Das Hausgeld beträgt ca. 353 € pro Monat, inkl. Heizkostenvorauszahlung.

Freuen Sie sich auf den Frühling in Ihrem eigenen Garten!

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein praktischer und großzügiger Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie bequem in das Wohnzimmer, die Küche, das Bad, das separate WC sowie die weiteren Zimmer. Alle Räume sind separat zugänglich – keine Durchgangszimmer!

Ein weiteres Plus: Die Wohnung eignet sich nicht nur ideal zum Selbstbezug, sondern auch als attraktive Kapitalanlage.

Zusätzlicher Komfort: Die Reinigung des Treppenhauses und der Winterdienst werden für Sie übernommen.

Fazit: Kommen Sie vorbei, lassen Sie sich begeistern – und vielleicht bleiben Sie für immer!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen, tollen Wohnlage von Stein bei Nürnberg. Diese Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die Freizeit beginnt direkt vor der Haustür. Ob Joggen, Radfahren oder entspannte Spaziergänge – hier finden Sie eine tolle Umgebung, die begeistert. Auch das über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Freizeitbad Palm Beach mit seiner einladenden Sauna- und Rutschenlandschaft bietet Abenteuer und Entspannung pur.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Stein bietet zudem ein breites Spektrum an Dienstleistungen und Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Öffentlicher Nahverkehr: Eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte Nürnberg und Fürth ist durch Bus- und Bahnverbindungen gewährleistet.

Mit dem Auto: Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Nürnberg und Fürth über gut ausgebaute Straßen und nahegelegene Autobahnen.

Stein und die Umgebung bieten zahlreiche kulturelle Highlights wie Konzerte, Theateraufführungen und traditionelle Feste. Zudem sind Sie in wenigen Minuten im Stadtzentrum von Nürnberg oder Fürth, wo Sie ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot erwartet.

Die unmittelbare Nähe zur Natur in Kombination mit der städtischen Erreichbarkeit macht diese Lage einzigartig – ideal für Familien, Naturfreunde und Kapitalanleger, die Wert auf Lebensqualität und eine lohnende Rendite legen.



Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de











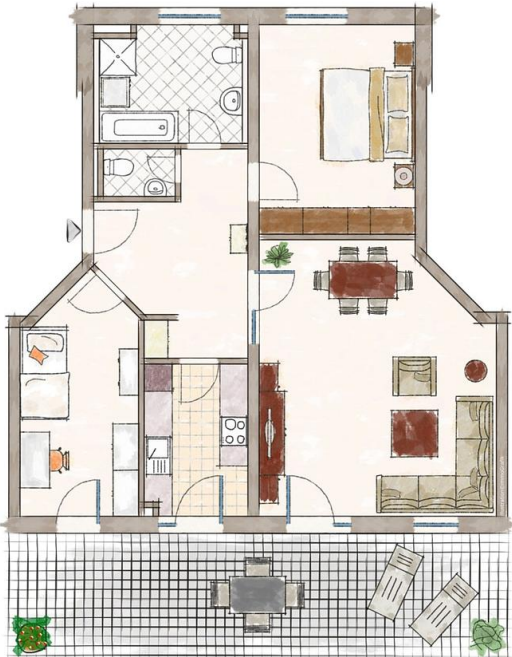












Exposéplan, nicht maßstäblich

