



## 90547 Stein

2018 fertiggestellt, voll vermietet, hier ist der Investor gefragt, es kann auch die Betreiberfirma erworben werden



**11.199.900 €**

Kaufpreis

**1631 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2876 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**49**

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	1.631 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.188 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.876 m <sup>2</sup>
Zimmer	49
Badezimmer	21
separate WCs	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	11.199.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2018
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2018
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die von der Raumaufteilung und Größe gut konstruierten, barrierefreien Wohnungen sind zu Fuß oder mit den zwei geräumigen Aufzügen von der Tiefgarage bis zum obersten Stockwerk erreichbar.

Das Anwesen ist aufgeteilt und Ausgestattet wie folgt:

- EG:
- Café und kompletten Gastronomieeinrichtung mit Tresen dazu mit 2 Toiletten eine davon Rollstuhlgerichtet
  - für die Kita im 1. OG gibt es im Erdgeschoss eine voll ausgestattete Gastronomieküche mit getrenntem Zu- und Abluftsystem, Fettabscheider, Personalraum mit Küche
  - AWO-Tagespflege mit Rollstuhlgerichter Küche und Industriespülmaschine
1. bis 4. OG:
- Integrative Kinderkrippe und Kindergarten mit verschiedenen Einbaumöbeln
  - alle Wohnungen haben einen offenen Küchenbereich
  - die 1- und 2-Zimmerwohnungen mit bodengleicher Dusche
  - die 3-Zimmerwohnungen haben Badewanne und bodengleiche Dusche, Abstellraum
  - 2 der 3-Zimmerwohnungen haben eine Terrasse mit Markise
  - die 4-Zimmerwohnung Gästetoilette, Bad mit Fenster, 2 Abstellräume
  - die Dachgeschosswohnungen haben eine Höhe von ca. 4m mit sichtbaren Dachstuhlbalcken
  - Bäder barrierefrei, modern gefliest mit Fenster und in der Dusche mit Thermostatarmaturen versehen
  - in allen Wohnräumen sind hochwertige Linoleumböden verlegt - allergiefrei
  - die Fenster sind zum Großteil mit elektrischem Rollo ausgestattet
  - die Belüftung erfolgt über in den Fenstern integrierte Lüftungen, die Bäder und Abstellräume werden über ein Abluftsystem mit Filter gesteuert
  - die Loggien haben eine Außensteckdose und Licht
  - die Dachfenster sind mit elektrischen Rollos
  - eine 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss, mit EBK und gefliesten Böden
  - die zweite Dachgeschosswohnung hat auch eine EBK und ist mit Parkett ausgelegt, dazu besitzt sie ein Bad mit Whirlpool Badewanne

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dem neuwertigen Investitionsobjekt mit einem in die Zeit passenden Konzept.



## Beschreibung

Das neuwertige Wohn- und Geschäftshaus, als Mehrgenerationenwohnen, aus dem Baujahr 2018 besteht aus 21 seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen und 3 langfristig vermieteten Gewerbeeinheiten. Alle Wohneinheiten sind an Personen jeden Alters vermietet. Die Dachterrasse im 1.OG über dem Café darf von allen Bewohnern genutzt werden und hat eine Größe von ca. 240 qm, dabei ist sie mit dem Haus a und b verbunden. Für die Bewohner gibt es im EG einen Gemeinschaftsraum mit Einbauküche zur allgemeinen Nutzung. Die Kellerabteile befinden sich im Erdgeschoss und sind mit einer Be- und Entlüftung versehen. Auch alle Anschluss-, Heizungs- und Lüftungsanlagenräume befinden sich im hinteren EG-Bereich, sowie das Blockheizkraftwerk (BHKW).

Eine hochwertige Filteranlage für das Frischwasser ist ebenfalls verbaut.

Im Anwesen befinden sich 36 Tiefgaragenstellplätze davon 2 Überbreite für Rollstuhlfahrer, der Zugang zur der Tiefgarage besitzt elektrische Türen.

Nach Sichtung des Exposés durch Sie und näherem Interesse, melden Sie sich einfach telefonisch zur weiteren Abstimmung der Vorgehensweise und dabei können auch die aktuellen Mieteinnahmen erfragt werden. Aus Gründen der Diskretion bleiben diese unveröffentlicht.

Aus steuerlichen Gründen kann es auch für den Erwerber interessant direkt die Betreiberfirma zu Erwerben.

Es liegt ein Energiebedarfs vor.

Dieser ist gültig bis 13.01.2030.

Baujahr lt. Energieausweis 2018:

Endenergiebedarf beträgt 62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strommix, Wärme aus KWK

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.

## Lage

Stein ist eine romantische Stadt mit ca. 15.000 Einwohnern (Stand 2023). Bekannt durch die Bleistift-Dynastie „Faber-Castell“ bietet das Kleinod neben Zeugen der industriellen Hochphase jede Menge historischer Bauwerke. Sehenswert sind die renovierten Altstadtbereiche mit der Wassergasse und den Fachwerkhäusern direkt am Rednitz Ufer. Eingebunden in sein ländliches Umland grenzt es im Osten an die beiden Großstädte der Metropolregion Nürnberg und Fürth. Der nahtlose Übergang von lieblicher Landschaft mit Flussauen und großem Baumbestand zum pulsierenden Leben im zweitgrößten Ballungsraum Bayerns verleiht der Stadt ihren außergewöhnlichen Reiz. Die Vorzüge auf einen Blick: • Busverbindungen nach Fürth/Nürnberg und zur U-Bahn Nürnberg/Fürth • Hauptbahnhof Nürnberg direkt mit U-Bahn erreichbar • Anbindung an Ost-West- und Nord-Südautobahnen • Flughafen direkt mit der U-Bahn erreichbar • Schnelle Verbindung zur fränkischen Seenplatte im Südwesten • Historische Ensemble: Steiner Schloss, Museum Faber-Castell, Alte Kirche, Gerasmühle • Abwechslungsreiche Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten • Freizeitbad Kristall Palm Beach mit Saunalandschaft und spektakulären Rutschen.

## 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 KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

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