



90547 Stein , Mittelfr

Preis - WERT! 2-Zi.-ETW + Südloggia + offene Küche + Aufzug + ruhige Lage + bezugsfrei



149.000 €

Kaufpreis

51 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	€



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.05.2024
gültig bis	30.05.2034
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	80
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Laminat ✓

Befeuern

Fernwärme ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Folgende Ausstattungen sind vorhanden:

- Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrolläden
- Bad und WC hell gefliest, weiße Sanitärgegenstände
- Diele, Küche, Abstellfläche in der Diele und Bad sind mit hellen Bodenfliesen belegt
- Wohn- und Schlafzimmer haben einen Laminatboden in Holzoptik.
- Südloggia mit Abstellnische
- Elektroinstallation: 3-adrige Verkabelung mit Sicherungs-Automaten und FI-Schalter
- Glasfaseranschluß befindet sich im Haus
- Aufzug hält direkt auf der Wohnungs- und der Kellerebene
- Fernheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- privates Kellerabteil

An Gemeinschaftsräumen stehen ein Fahrradkeller - über eine Aussenrampe zu erreichen - und ein Trockenraum zur Verfügung.

Am Gemeinschaftseigentum wurden die Hauseingangstüre und die Briefkastenanlage erneuert.

Eine Videosprechanlage ist 2023 eingebaut worden.

Die Aufzugsanlage ist bereits modernisiert.



Beschreibung

Die Wohnanlage befindet sich in einem - dem Baujahr entsprechenden - guten und gepflegten Zustand.

Große Grünflächen bieten angenehme Abstände zu den gegenüberliegenden Gebäuden. Mit dem bereits modernisierten, geräumigen Aufzug erreicht man bequem die dritte Etage.

Die Wohnung selbst ist in einem sehr gepflegten Zustand!

Alle Zimmer und die Loggia sind nach Süden zu der weitläufigen, ruhigen Grünfläche gelegen. Der moderne, kompakte Grundriss bietet einen ansprechenden Wohn-Essbereich (ca. 22m²) mit halb geöffneter Küche (ca. 6 m²).

Dadurch ist diese mit 2 Zeilen oder in U-Form optimal möblierbar.

An der geschützten Südloggia befindet sich eine praktische Schranknische als Stauraum.

Das Schlafzimmer (ca. 13 m²) verfügt über ca. 3 m Schrankstellfläche und bietet die Möglichkeit einen kleinen Arbeitsplatz zu integrieren. Es ist zu der ruhigen Grünanlage hin gelegen.

Durch die großen Isolierglas-Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrolläden sind Schlafzimmer und Wohn-Essbereich sowie die Küche schön belichtet.

Das zeitlos hell geflieste Bad verfügt über Wanne, Waschbecken und WC.

Ein Waschmaschinenanschluss ist in der Küche vorhanden.

In der Diele ist ein Abstellraum integriert.

Zur Wohnung gehört ein privates Kellerabteil.

An Gemeinschaftsräumen sind ein Fahrradkeller und ein Trockenraum vorhanden.

Ein Hausmeisterservice betreut die Wohnanlage.

Ein großer Pluspunkt ist die Versorgung der Wohnanlage mit Fernwärme für Heizung und Warmwasser.

Die Fernwärme-Übergabestation des Hauses wurde nach den Angaben im Energieausweis im Jahr 2008 erneuert.

Im monatlichen Hausgeld von derzeit 197,- € sind Instandhaltungsrückstellungen von 74,- € enthalten!

Lage

Ruhige Wohnlage (Zone 30) im beliebten Steiner Stadtteil Deutenbach. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Lebensmittelmarkt, Apotheke und Ärzte sowie ein Friseur. Das Einkaufszentrum "Forum" in Stein bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Ebenfalls im Steiner Zentrum befinden sich die Stadtverwaltung, Gastronomie, Banken, uvm.

Zur Bushaltestelle sind es nur ca. 150 m. Die VGN-Buslinie 63 mit guten Taktzeiten - auch am Wochenende - bringt Sie direkt zur U-Bahnstation "Röthenbach" oder in die Steiner Stadtmitte. Mit der Linie 154 hat man Verbindung nach Stein, Oberasbach (S-Bahn-Haltepunkt "Unterasbach") und Zirndorf.

Über die B14 erreicht man die Nürnberger Innenstadt oder den Autobahnzubringer in wenigen Minuten.

Erholung oder aktive Freizeitgestaltung bieten das nahe Rednitztal, das Thermal- und Erlebnisbad "Palm Beach", die Golfanlage in Nemsdorf oder Sportvereine am Ort.

Hilfreiche Informationen über die Stadt Stein finden Sie auf deren Homepage unter stadt-stein.de.

Sonstige Angaben



Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.
Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner!
Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns.
Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte innerhalb von drei Tagen unter Angabe Ihrer Quelle in Textform mit.
Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln.
Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Dieses Exposé wurde nach Informationen des Verkäufers erstellt, eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.
Für Inhalte auf verlinkte oder hingewiesene Internetseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Jegliche Haftung wird diesbezüglich von uns ausgeschlossen.

















