



## 90547 Stein

2-Zi.-ETW + Aufzug + Südloggia + Fernwärme + Bad mit Fenster + sofort frei



**179.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	19.000 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.05.2024
gültig bis	30.05.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Energieverbrauchskennwert	177
Primär-Energieträger	Fernwärme
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	F

## Zustand

Baujahr	1974
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuernng

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Serviceleistungen

Reinigungsservice ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die gepflegte Wohnung erhielt 1998 Isolierglasfenster mit weißen Kunststoffrahmen und Aussenrolläden (Bad und WC ohne Rolläden).

Bad und WC sind weiß gefliest und mit weißen Sanitärgegenständen ausgestattet.

Die geschützte Südloggia verfügt über einen Stauraumschrank.

Im Wohnzimmer wurden beide Heizkörper erneuert.

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.

Die Renovierung der Aufzugsanlage erfolgte 2022.

2013 erhielt die Fassade einen Neuanstrich



## 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 im Jahr 2022 modernisierten, geräumigen Aufzug erreicht man bequem die zweite Etage.

Der vorteilhafte Grundriss der Wohnung bietet einen von 2 Seiten gut belichteten, großzügigen Wohn-Essbereich (ca. 21 m<sup>2</sup>).

Von hier aus betritt man die geschützte Südloggia auf der sich eine praktische Schranknische als Stauraum befindet.

Durch die großen Fenster sind Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) und Küche (ca. 7,5 m<sup>2</sup>) schön hell belichtet. Über Tageslicht und Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster verfügen auch Bad und das getrennte WC.

Das Bad verfügt über Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Im Flur ist Platz für Garderobe und Schuhschrank. Alle Zimmer, Küche und WC sind von diesem aus direkt begehbar.

Die vorhandene, mit Spülmaschine, Ceranherd, Backofen und Kühlschrank ausgestattete Einbauküche kann auf Wunsch ohne Mehrkosten übernommen werden. Dies gilt auch für das optimal möblierte Schlafzimmer.

Ein direkt vom Haus zugänglicher Tiefgaragen-Einzelstellplatz ist für 19.000,- € mit zu erwerben.

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 im Jahr 2005 erneuert.

## 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.

Gute Informationen über die Stadt Stein finden Sie auf deren Homepage unter [stadt-stein.de](http://stadt-stein.de).

## Sonstige Angaben



Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz. Dieser ist für 19.000,- € mit zu erwerben.  
Der Gesamtangebotspreis für Wohnung mit Tiefgaragenplatz beträgt damit 198.000,- €  
Die Tiefgarage ist direkt vom Haus zugänglich.  
Der Aufzug hält auf der Keller- und der Wohnungsebene.

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.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

















