



**90547 Stein**

# Frei werdendes Einfamilienhaus mit Garage in Stein



**499.000 €**

Kaufpreis

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**525 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Marion Boesen

Tel.: 0911/230-4510

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	525 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab Sommer 2025

## Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaufpreis / qm	4.990 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.10.2024
gültig bis	08.10.2034
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	191,40
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1955
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuern

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Architektenhaus
- Massivbauweise (neu gestrichen 2019)
- Satteldach neu gedeckt und isoliert 1985 (Dachziegel gereinigt und versiegelt 2021)
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster 1985 (2-fach verglast)
- elektrische Leitungen teilweise erneuert (Küche, Bad, Schlafzimmer, teilweise im Esszimmer)
- Sicherungskasten mit FI-Schalter 80/90er Jahre erneuert
- Glasfaser vor dem Haus
- Photovoltaikanlage 2022
- Gaszentralheizung mit Warmwasser 2014
- Treppenlift kann bei Bedarf übernommen werden
- Kachelofen (neuer Kamineinsatz 2023)
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche mit Echtglasabtrennung renoviert 2021



- Einbauschränk im Schlafzimmer
- voll unterkellert mit Kelleraufgang zum Garten
- Hobbykeller mit Lichthof + Heizkörper
- Dusche und WC im Keller
- zwei Terrassen, davon eine mit Pergola
- Stahlpool (Durchmesser 4,5 m mit Wärmepumpe)
- Garage 2007 (3,5 m x 7 m) mit elektrischem Tor
- gemauertes Nebengebäude/Gartenhaus mit Strom



## Beschreibung

Das angebotene Architektenhaus wurde 1955 in Massivbauweise erbaut. Sie betreten das Haus über den kleinen Eingangsflur mit Zugang zur Gäste-Toilette. Auf dem Dach des Hauses wurde 2022 eine Photovoltaikanlage angebracht, die für Strom im Haus sorgt. Der Wohn-Essbereich mit Küche und Büro ist um die Treppe, die sich in der Mitte des Hauses befindet, angeordnet. Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Im Wohnzimmer sorgt der Kachelofen für gemütliche Wärme im Winter und die überdachte Terrasse für sonnige Stunden im Sommer. Im Garten erwartet Sie ein Stahlpool mit 4,5 Meter Durchmesser und ein gemauertes Gartenhaus mit Strom und Fenster. Im Dachgeschoss befindet sich das Schlafzimmer mit direktem Zugang zum neu renovierten Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche, sowie ein weiteres Zimmer. Das Haus ist voll unterkellert und bietet auch einen Hobbykeller mit Lichthof und Heizkörper als Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Die große Garage mit Fahrradunterstand wurde erst 2007 erbaut und kann einfach mit der Fernbedienung geöffnet werden. 1987 wurde ein Anbau geplant, der jedoch nicht ausgeführt wurde. Daher bietet das große Grundstück noch die Möglichkeit eines Anbaus am Haus, wenn ein größerer Platzbedarf benötigt wird.

Fazit: Hier können Sie ab dem Sommer 2025 einziehen und Ihre eigenen Wohnwünsche erfüllen.

## Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Stein-Deutenbach in der Schillerstrasse. Eine Bushaltestelle mit weiterem Anschluss an das U-Bahnnetz Nürnberg liegt direkt gegenüber. Der hohe Freizeitwert von Stein spiegelt sich auch in dem Erlebnisbad "Palm Beach", dem Freilandterrarium/-aquarium sowie dem Fabergut wider. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Discounter, Bäcker und Metzger stehen ausreichend zur Verfügung. Sportliche Aktivitäten können durch die vielfältigen Vereine vor Ort betrieben werden. Kindergärten, Schulen sowie auch ein Gymnasium runden die gute Infrastruktur einer Metropolregion ab.





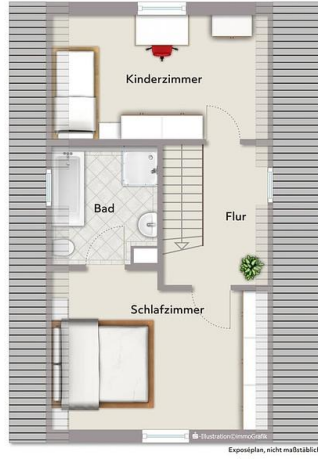














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.