Stein

Gepflegte Eigentumswohnung mit großzügigem Balkon und zahlreichen Modernisierungen

Objektnummer: 26208977



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Auf einen Blick

Objektnummer	26208977
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	169 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.10.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Die Immobilie





Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

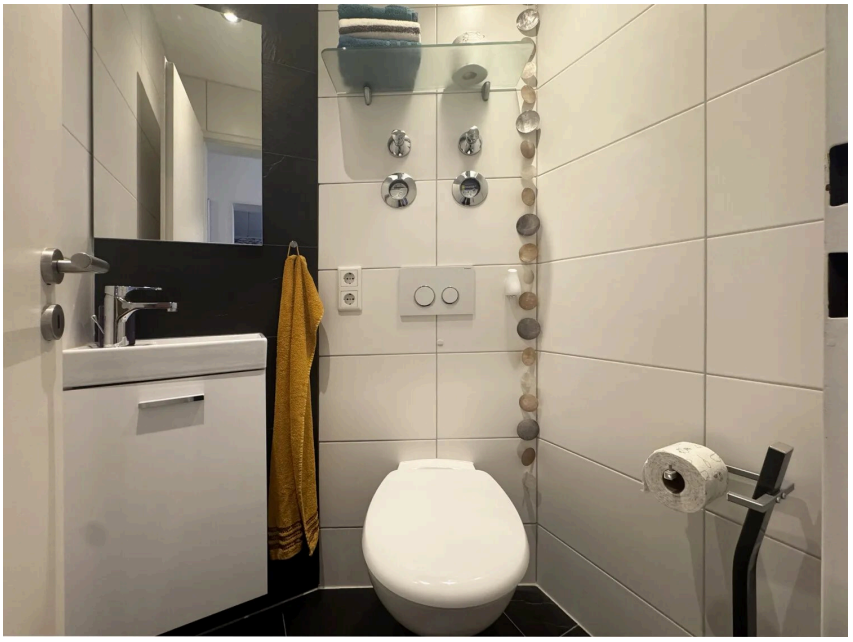
Die Immobilie





Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Die Immobilie





Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Die Immobilie





Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Die Immobilie





Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Die Immobilie





Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Die Immobilie



Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung in Stein bei Nürnberg überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen großzügigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Herzstück der Wohnung bildet das freundliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und ist mit einer Markise ausgestattet, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet.

Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche aus dem Jahr 2012 und bietet gute Voraussetzungen für den täglichen Komfort. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Besonders praktisch ist das separat gelegene WC. Sowohl das Badezimmer als auch das WC wurden bereits modernisiert.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung der Kunststofffenster mit Zweifachverglasung um das Jahr 2000, neue Bodenbeläge sowie die Erneuerung des Balkonbelags im Jahr 2023. Auch die Markise wurde ausgetauscht. Im Jahr 2024 erfolgte zudem die Dämmung der Giebelseite des Gebäudes. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2020.

Ein großzügiges Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Wäscheboden zur Verfügung. Ein bereits aktiver Glasfaseranschluss ergänzt die Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Wohngebäude in gefragter Lage von Stein bei Nürnberg. Die gute Infrastruktur und die Nähe zur Stadt Nürnberg machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Wohnung mit großzügigem Balkon, praktischer Raumaufteilung und bereits durchgeführten Modernisierungen suchen.

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Besonderheiten in der Aufzählung:
- Gesuchte Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur
- Massive Bauweise
- Separate Küche mit Einbauküche
- Separater Abstellraum
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Großzügiger Balkon mit Platz für eine Sitzgelegenheit
- Balkon mit Markise
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Fahrradkeller und Wäscheboden vorhanden
- Großzügiges Kellerabteil
- Aktiver Glasfaseranschluss vorhanden
- Nicht vermietet

Verschiedene Modernisierungen bereits durchgeführt:
- Fenster ca. 2000 erneuert
- Neue Bodenbeläge
- Einbauküche aus dem Jahr 2012
- Neuer Balkonbelag 2023
- Badezimmer und separates WC modernisiert
- Neue Markise
- Dämmung der Giebelseite 2024
- Gasheizung aus dem Jahr 2020

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erwarten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen, gewachsenen Wohnlage der Stadt Stein bei Nürnberg. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet eine attraktive Kombination aus stadtnaher Lage, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Stein liegt unmittelbar an der südwestlichen Stadtgrenze Nürnbergs und zählt aufgrund seiner Nähe zur Metropolregion Nürnberg zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Fürth. Hier verbinden sich die Vorzüge einer überschaubaren Stadt mit den vielfältigen Angeboten der nahegelegenen Großstadt.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Das Einkaufszentrum FORUM Stein bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten. Auch Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind in Stein vorhanden.

Eine gute Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben. Über die Bundesstraße B14 und die nahegelegene Südwesttangente besteht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg, Fürth und in die umliegenden Städte. Der öffentliche Nahverkehr bietet Busverbindungen zur U-Bahn-Station Nürnberg-Röthenbach, von der aus die Nürnberger Innenstadt bequem erreichbar ist.

Für Erholung und Freizeit sorgen die Grünflächen und Spazierwege entlang der Rednitz sowie weitere Naherholungsgebiete in der Umgebung. Das bekannte Freizeitbad Kristall Palm Beach und verschiedene Sport- und Freizeitangebote ergänzen die hohe Lebensqualität des Standorts.

Die Lage eignet sich somit sowohl für Eigennutzer, die stadtnah wohnen möchten, als auch für Kapitalanleger, die Wert auf eine gute Infrastruktur und die Nähe zum Wirtschaftsstandort Nürnberg legen.

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26208977 - 90547 Stein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com