

## Etagenwohnung in Stein

**1 7 9. 0 0 0,- für 2 Zimmer 5 3 qm  
Wohnung mit wettergeschützten  
BALKON in TOP Lage**



Objekt-Nr. 944

### Etagenwohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

Mobil: 0171 5227725

90547 Stein

Bayern

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	203 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

53 qm Wohnfläche + wettergeschützter BALKON inkl. EINBAUKÜCHE + LAMINAT + zeitlos hell gefliestes Bad mit Wanne & Duschmöglichkeit + Dachsanierung NEU + Briefkastenanlage NEU + energiesparende Kunststoff Fenster mit Rollos NEU + Haustüre NEU + Hausmeister gepflegte Komfortwohnanlage = 179.000,- EUR;

Die ansprechend gestaltete Wohnanlage ist in einem, dem Baujahr (1972) entsprechenden, sehr guten Zustand.

Zum Jahreswechsel 2021 / 2022 wurde das gesamte Hausdach saniert, energiesparende Kunststoff Fenster mit Rollos, eine Briefkastenanlage und eine neue Haustüre verbaut.

Sie verfügt über eine vom Hausmeister sehr gut gepflegten und großflächig angelegten Grünbereich .

Gleich neben der voll eingerichteten Einbauküche liegt der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit großen Fenstern, sehr guten Stellflächen und Zugang zum wettergeschützten Balkon.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet eine großzügige Stellfläche.

Ein Privatkeller mit Licht und Strom gehört zur Wohnung.

Ferner steht ein Gemeinschaftswäschetrockenraum, ein Wäschekeller mit Münzwaschmaschine und Wäschetrockner sowie auch ein Fahrradraum zur Verfügung.

Im Kaufpreis ebenfalls enthalten ist der Eigentumsanteil an der Rücklage für eventuell notwendige Reparaturen am Gemeinschaftseigentum.

Lassen Sie sich diese solide Wertanlage nicht entgehen und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin, gerne auch am Wochenende.

### BESICHTIGUNGEN :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAG`s !

## Ausstattung

- wettergeschützter Balkon
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Laminat im gesamten Wohnbereich
- neue Dachsanierung aus 2021 / 2022
- energiesparende Kunststoff Fenster mit Rollos aus 2021
- neue Haustüre
- neue Briefkastenanlage

- perfekte Raumaufteilung
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- zeitlos hell gefliestes Bad mit Wanne und Duschköglichkeit
- Einbauschränk im Flur
- geräumiger Keller
- Wäschekeller mit Münzwaschmaschine und Wäschetrockner
- Wäschetrockenraum
- Fahrradraum
- Hausmeister Vollservice mit Hausreinigung inklusive
- seit kurzem für 530,- Euro zzgl. 200,- Nebenkosten gut vermietet
- B E S I C H T I G U N G E N :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht.

Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Was ist Ihre Immobilie wirklich Wert ?

Kostenlose und persönliche Wertermittlung vom Sachverständigen ☒ Immobilienbewertung schnell und kompetent.

weitere Info unter 09126 ☒ 29 59 675 oder <http://www.ImmoUnion24.de>

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

**Sonstiges**

Was ist Ihre Immobilie wirklich Wert ?

Kostenlose und persönliche Wertermittlung vom Sachverständigen ☒ Immobilienbewertung schnell und kompetent.

weitere Info unter 09126 ☒ 29 59 675 oder <http://www.ImmoUnion24.de>

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. Käuferprovision.

Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig.

Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern.

Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen,
- und zu welchen Bedingungen

die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln.

Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB's der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in fußläufiger Nähe zu dem idyllischen Wiesengrund des Rednitztales in einer modern und harmonisch konzipierten Wohnanlage.

Auf dem vollflächig verglasten Balkon genießen Sie die Sonnenuntergänge der lauen Sommerabende.

Das Steiner Stadtzentrum ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die VAG-Bushaltestelle ist nur ca. 100 m entfernt.

Sie gelangen ohne umzusteigen in ein paar Minuten direkt an die U-Bahnstation Nürnberg-Röthenbach.

Über die B14 zur Südwesttangente besteht eine sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz.

Stein selbst bietet eine umfassende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, der Stadtverwaltung und vielseitiger Gastronomie.

Auch das Röthenbacher Einkaufszentrum ist bequem und direkt mit dem Bus erreichbar.

Ein reichhaltiges Freizeitangebot ist durch das nahe Erlebnis- und Thermalbad Palm Beach, Sportanlagen, den Wiesengrund des Rednitztales, die waldreiche Umgebung mit dem Faberpark, oder die Golfrange im nahen Nemsdorf gegeben.

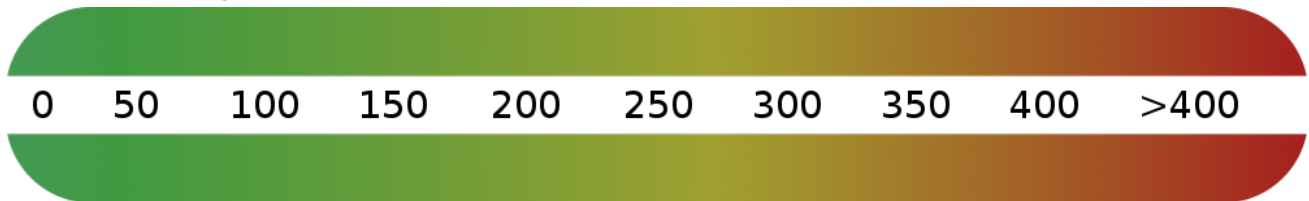
Kindergarten, die renommierte Musikschule, Grund- und Hauptschule, Gymnasium, sowie div. Sportvereine mit sehr vielseitigen Angeboten sind bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

## **Courtage**

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein

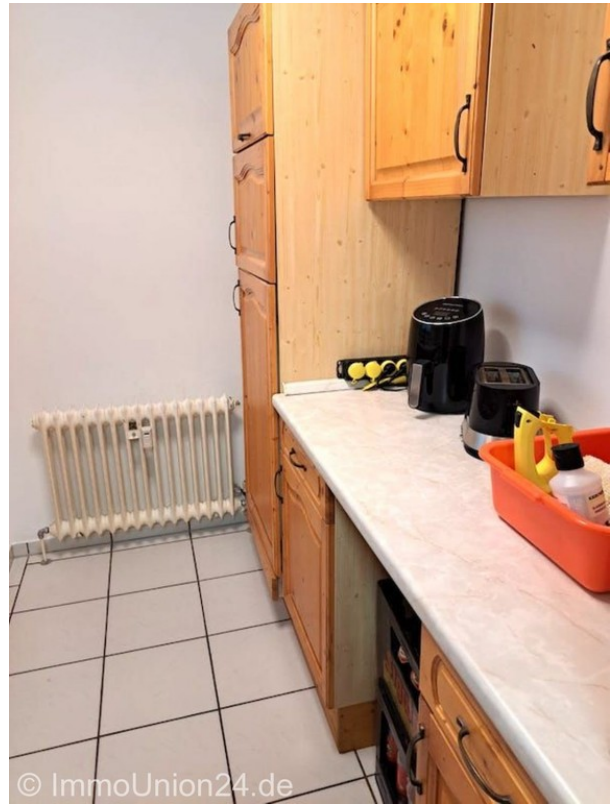


## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



