

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stein

### Gepflegte und sanierte Wohnung in guter Lage



Objekt-Nr. **OM-308949**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **237.777 €**

Albertus-Magnus-Str. 5  
90547 Stein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	252 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte und erst vor wenigen Jahren umfangreich sanierte 2- Zimmer Wohnung eignet sich sowohl für die Vermietung durch Kapitalanleger, als auch für Eigennutzer.

Alle Fenster der Wohnung wurden ebenfalls erneuert!

Die Wohnung kann kurzfristig nach Absprache entsprechend durch neuen Eigentümer genutzt werden.

Die Badezimmer sind mit Fliesen, der Rest der Wohnung ist mit einem ansprechendem Laminat-Fußboden ausgestattet.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist sicherlich die Loggia/Dachterrasse.

Mit Hilfe der beigefügten Lichtbilder erhalten Sie einen ersten aussagekräftigen Überblick über den Zustand und die Highlights der Eigentumswohnung.

Alle wesentlichen Objektunterlagen liegen vor und können bei ernsthaftem Interesse eingesehen werden.

Bitte beachten Sie, dass grundsätzlich im Vorfeld einer persönlichen Vor Ort Besichtigung ein aussagekräftiger Bonitätsnachweis wie z.B. Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis zu übermitteln ist.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG ohne Aufzug

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil und ein Bereich im gemeinschaftlichen Dachboden.

## Ausstattung

Laufend in Schuss gehaltenes/gepflegtes Mehrfamilienhaus

Kein Instandhaltungsstau bzgl. des Gemeinschaftseigentums.

Guter, clever durchdachter Grundriss

Sehr gepflegte und erst vor wenigen Jahren umfangreich sanierte Wohnung inkl. Aller Fenster!

Sonnige Loggia (Ost-Süd- und West Ausrichtung)

Angenehme, ruhige Lage in Stein bei Nürnberg

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf ohne Makler

Provisionsfrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in guter und ruhiger Lage in Stein bei Nürnberg mit angenehmer Nachbarschaftsstruktur.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

