

Exposé

Wohnung in Stein

**Attraktive Wohnung ++ 3-Zimmer ++ großer Balkon ins
Grüne ++ zentral und ruhig**



Objekt-Nr. **OM-309693**

Wohnung

Vermietung: **989 € + NK**

Ansprechpartner:
Matthias Niedermann

Hauptstr. 25 a
90547 Stein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	125 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.967 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- die Wohnräume liegen überwiegend zum Wiesengrund im 2. Stock
- sehr gepflegtes Haus
- acht Mieteinheiten, sehr soziales und angenehmes Umfeld
- unverbaubarer Blick auf den Wiesengrund
- exponierte Lage im Ortskern von Stein
- verkehrstechnisch sehr gut angebunden

Hier ein Video der nahezu identischen Wohnung im 4. Stock: 360° Rundgang: <https://youtu.be/d9mHjO4F1PA>

Ausstattung

- großer Balkon mit Blick in die Natur
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne/Dusche; neutrale Fliesen
- separates Kellerabteil
- gemeinsamer Fahrradkeller
- Dachboden zum Wäsche aufhängen

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Für den Bezug von Strom und Gas ist ein eigenständiger Liefervertrag mit einem Energieversorger abzuschließen. Die Energiekosten sind nicht Bestandteil der Miete oder der Nebenkosten.

Ausführliche Beschreibung:

Dieses sehr gepflegte Haus bietet mit seinen acht Mieteinheiten ein soziales und angenehmes Umfeld, ideal für harmonisches Wohnen.

Die Wohnräume dieser attraktiven Einheit sind überwiegend zum Wiesengrund ausgerichtet und bieten somit eine ruhige und naturnahe Atmosphäre.

Das Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne Dusche ausgestattet.

Der große und nach Süden ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, die Aussicht in die Natur zu genießen.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil, einen praktischen Fahrradkeller und einen Dachboden, der ideal zum Wäscheaufhängen genutzt werden kann.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Die exponierte Lage, im Ortskern von Stein, garantiert eine hervorragende Anbindung an den Verkehr, sowie einen unverbaubaren Blick auf das malerische Naherholungsgebiet.

Stein ist eine charmante Kleinstadt, die südlich der Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen liegt. Hier verbindet sich Tradition mit modernem Leben und Arbeiten, was durch die Präsenz von Faber-Castell – einer der bedeutendsten und ältesten Wirtschaftsdynastien Deutschlands – einen besonders sozialen Schwerpunkt erhält.

Die Mobilität ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel verkehren alle 10 Minuten in Richtung Nürnberg und weiter zum Flughafen. Über die ca. 5 km entfernte Südwesttangente besteht eine ideale Anbindung an den Fernverkehr.

Für Erholung und Freizeit sorgt das bekannte Erlebnis- und Wellnessbad PALM BEACH mit Kristalltherme und Saunalandschaft. Auch der PLAYMOBIL FUN PARK ist nur einen Katzensprung entfernt.

Im direkten Umfeld der Wohnung finden Sie ein Einkaufszentrum mit umfangreichem Einzelhandel, darunter ein großer Bioladen, Arztpraxen, Verwaltungsgebäude (Rathaus, VHS mit Veranstaltungsorten), Schulen sowie Kindergärten. Der Wiesengrund / Rednitzgrund bietet zudem einen großzügigen Spielplatz und weitläufige Wege für ausgedehnte Spaziergänge.

Lage

- großes Einkaufszentrum
- umfangreicher Einzelhandel, inkl. Großen Bioladen
- verschiedene Arztpraxen
- Verwaltungsgebäude (Rathaus, VHS mit Veranstaltungsorten)
- Schulen und Kindergarten
- Wiesengrund / Rednitzgrund mit freiräumigem Spielplatz
- öffentliche Verkehrsmittel, alle 10 Minuten in Richtung Nürnberg
- kurze Anbindung zur Stadtautobahn
- Freizeitbad PALM BEACH mit ausgedehnter Saunalandschaft
- PLAYMOBIL FUNPARK

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Luftbild



Aussicht vom Dach

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Eingang/Flur

Exposé - Galerie



Küche



großer Balkon

Exposé - Galerie



Bad mit Fenster

Exposé - Grundrisse

