

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Stein

### Stilvolles Zweifamilienhaus in Stein (Deutenbach) bei Nürnberg - provisionsfrei -



Objekt-Nr. **OM-314569**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **1.480.000 €**

Ansprechpartner:  
M. + R. Breest

90547 Stein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	708,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	249,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit diesem Immobilienangebot möchten wir Ihnen ein stilvolles Zweifamilienhaus im idyllischen Stadtteil Deutenbach in Stein bei Nürnberg, provisionsfrei, präsentieren. Das freistehende Fertighaus wurde im Jahr 1995 als Zweifamilienhaus errichtet und erstreckt sich über drei Etagen – Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss – und bietet vielfältige Nutzungsoptionen. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten: Diese Immobilie passt sich flexibel Ihren individuellen Lebensbedürfnissen an.

Das Objekt überzeugt durch Eleganz und hochwertige Ausstattung und besticht durch eine weitläufige Grundstücksfläche von 708 Quadratmetern, welche ausreichend Platz für alle Ihre Wünsche und Vorstellungen bietet. Zugehörig ist eine Terrassenfläche von ca. 25 Quadratmetern, wovon etwa die Hälfte überdacht ist. Der durchdacht angelegte Ziergarten mit seinen Rasen- und Sitzflächen lädt zum Entspannen ein.

Bei einer Wohnfläche von insgesamt 249 Quadratmetern findet jede Person hier ihren persönlichen Rückzugsort.

Das Haus verfügt über 7 Räume – verteilt auf 2 Etagen. In der Wohnung im Erdgeschoss mit 141 m<sup>2</sup> (Wohnungs-Teileigentum 565/1000) befinden sich ein großer Wohn-Essraum, 1 Schlafzimmer und 2 weitere Zimmer sowie ein Badezimmer. Die Breite der Türen im Erdgeschoss entspricht im Eingangsbereich, im Arbeits-/Kinderzimmer 1, im Bad sowie Wohnen und Küche behindertengerechten Normen.

Das 1. Obergeschoss mit 108 m<sup>2</sup> (Wohnungs-Teileigentum 435/1000) enthält 1 Schlafzimmer, 2 größere Arbeitszimmer sowie 1 Badezimmer. Beide Etagen bieten einen optimalen Wohnkomfort und die Möglichkeit der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit im 1. Obergeschoss.

Die Etagen sind durch eine zentrale Heizanlage beheizt, die 2014 von Öl auf Gas umgestellt und modernisiert wurde – eine energieeffiziente und kostenbewusste Lösung, die hohen Heizkomfort verspricht. Bei der in beiden Geschossen verlegten Fußbodenheizung, die in jedem Raum für eine angenehme Wärme sorgt, wurde nicht nur Wert auf Komfort, sondern auch auf Qualität gelegt.

Der Parkplatz für Ihr Fahrzeug, der auch durch einen Küchenausgang zu erreichen ist, finden Sie in einer Einzelgarage sowie einem zusätzlichen Stellplatz seitlich daneben.

Haben Sie schon immer von einem eigenen Pool geträumt? Dieser Traum kann mit diesem Haus wahr werden. Ein Außenpool mit Gegenstromanlage lädt zu Spiel und Sport ein. Der gepflasterte Bereich um den Pool bietet schöne Möglichkeiten für gemütliche Aufenthalte, beispielsweise zum Spielen und Grillen.

Die teilüberdachte Terrasse, die nutzbar bei jedem Wetter ist, verspricht schöne Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich zudem eine große Loggia und Balkone, von denen aus Sie einen herrlichen Ausblick auf die gepflegte Umgebung haben und genießen können.

Für die Sicherheit im Haus, z.B. bei Abwesenheit sorgt eine fest installierte Alarmanlage, die sich bereichsweise nach Keller, Erd- und Obergeschoss einzeln oder zusammen steuern lässt. Zusätzliche Sicherheiten bieten elektrisch regelbare Jalousien im Erdgeschoss sowie die abschließbaren Holz-Sprossenfenster im gesamten Haus.

Zuletzt erfolgte eine Modernisierung vor allem der Außenbereiche wie die Neuanlage des Gartens einschließlich Vorgarten, des Aufbringens eines neuen Außenputzes sowie die Heizung im Jahr 2014. Im Jahr 2023 wurden Fenster durch Holz-Aluminiumfenster mit 3-fach Verglasung auf der Westseite im 1. Obergeschoss ersetzt. Eine Solaranlage für die Aufbereitung von Warmwasser unterstützt umweltbewusstes Denken und Handeln.

Wir laden Sie ein, dieses schöne Zweifamilienhaus in Stein bei Nürnberg kennenzulernen.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Heizung: Energieeffiziente zentrale Heizungsanlage (Gas) als Fußbodenheizung
- 2014 modernisiert und umgestellt von Öl auf Gas
- Garage: Einzelgarage mit zusätzlichem Stellplatz neben der Garage
- Pool: Außenpool mit Gegenstromanlage für Sport, Spiel und Entspannung
- Terrasse: Teil-Überdachte Terrasse, ideal für jedes Wetter
- Loggia und Balkone: im Obergeschoss mit Aussicht auf die gepflegte Umgebung
- Alarmanlage im gesamten Objekt
- Fernmeldeanlage mit Nebenstellen
- Glasfaseranbindung (z.Zt. im Bau)
- Beregnungsanlage (zeitgesteuert) für Rasen und Beete
- Holzspaltenfenster 2-fach isoliert, abschließbar
- Jalousien elektrisch im EG
- Holz-Aluminiumfenster 3-fach isoliert im 1. OG Westseite
- Solaranlage für Warmwasser
- Insektenschutz an allen Türen und Fenstern im EG

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Einzigartige Lage direkt neben Nürnberg/Fürth

Die Stadt Stein befindet sich im Landkreis Fürth und ist ein Teil der Metropolregion Nürnberg.

Die Stadt ist bekannt für ihre schönen und ruhigen Wohnlagen und eine gute Lebensqualität. Hier befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Sporteinrichtungen. Erwähnenswert ist die Nähe zur Natur, da die Stadt Stein von Wäldern und Grünflächen umgeben ist. Verkehrstechnisch ist die Stadt an wichtige Straßenverbindungen sehr gut angebunden, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und anderen Städten ermöglichen.

Das Objekt:

Inmitten des idyllischen und gefragten Wohngebiets Deutenbach in Stein bei Nürnberg präsentiert sich dieses charmante Zweifamilienhaus in sehr guter Lage auf einem großzügigen Eckgrundstück. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte uvm sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Standort zu einer der attraktiven Adressen der Region.

Fazit:

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Stein bei Nürnberg vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Eleganz. Die exklusive Lage in Deutenbach, der gepflegte Garten mit Schwimmbad sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Objekt zu einer Besonderheit auf dem Immobilienmarkt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses Hauses begeistern und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ostseite

# Exposé - Galerie



Westseite



Südseite mit Loggia

# Exposé - Galerie

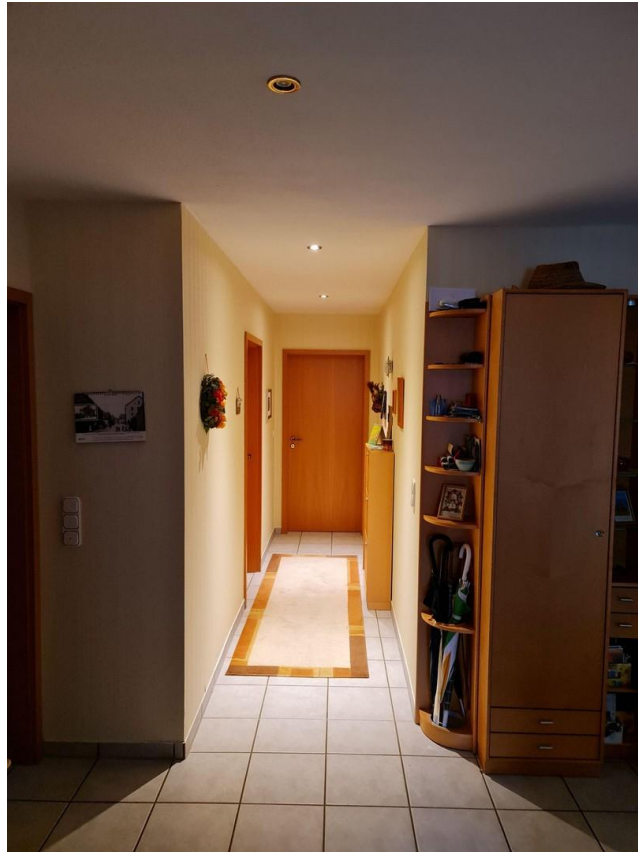


Eingang mit Treppenhaus



Diele/Flur EG

# Exposé - Galerie

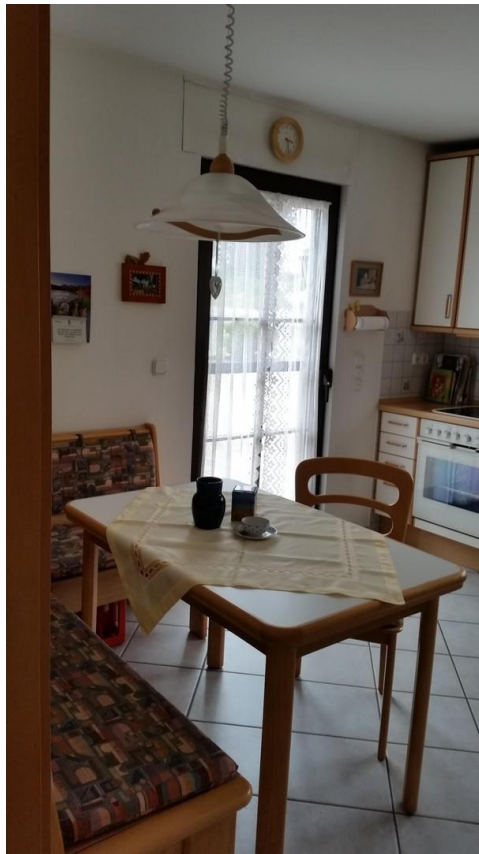


Flur/Diele zum Schlafbereich



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche mit Seitenausgang



Wohnbereich EG



# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohn- und Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Essbereich EG



Kind 1

# Exposé - Galerie

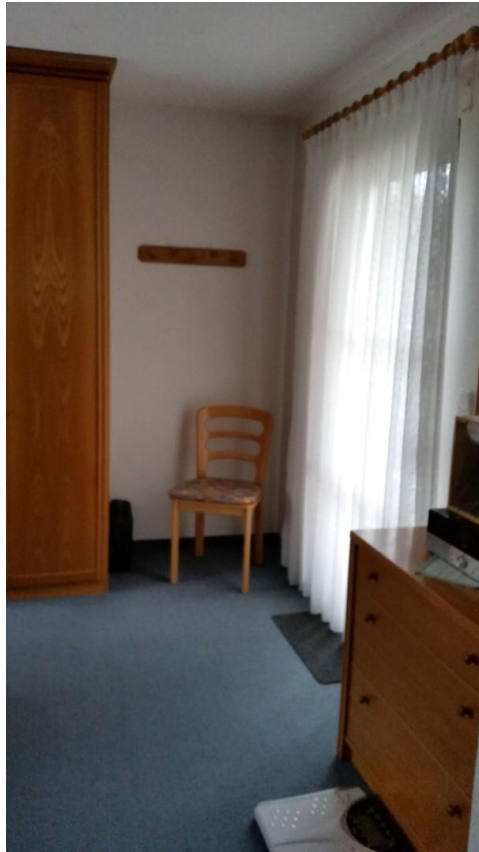


Kind 2



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG

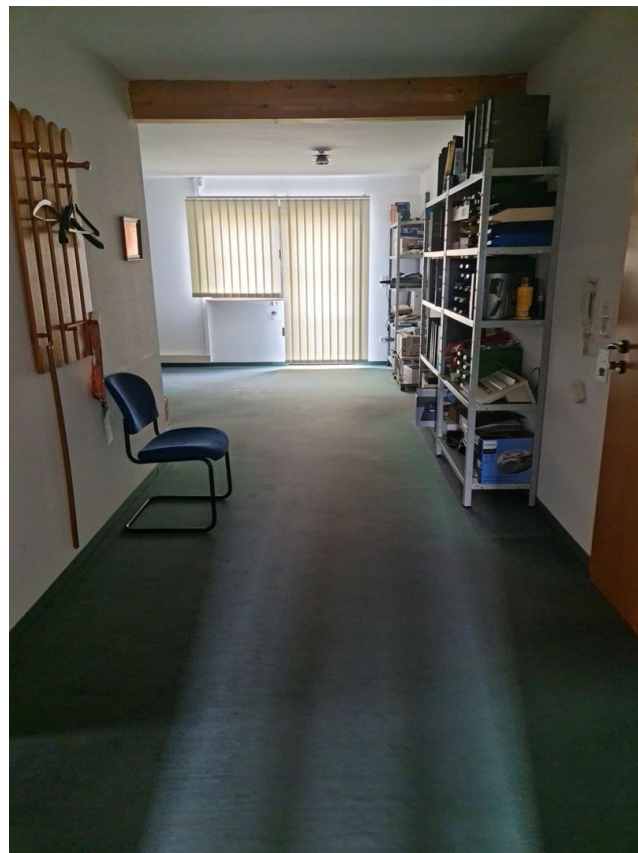


Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Eingangsbereich OG

# Exposé - Galerie



OG Büro 1

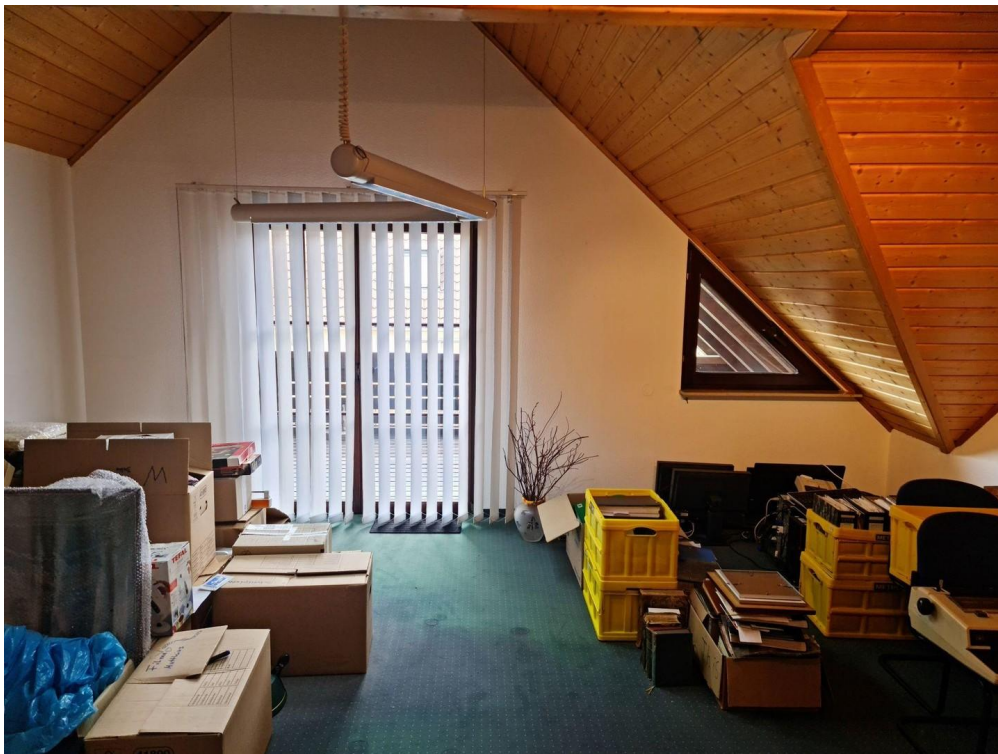


Balkon Büro 1

# Exposé - Galerie



Balkon Büro 1



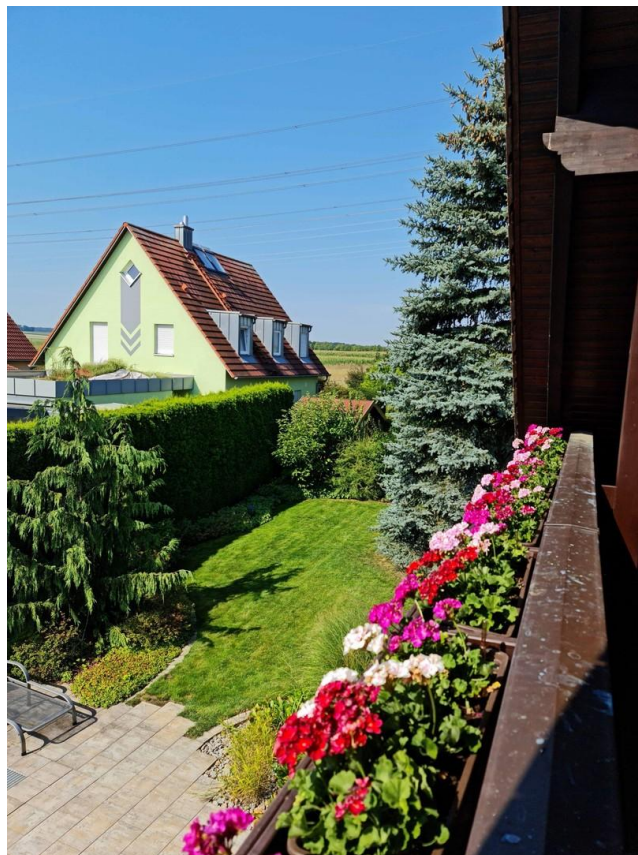
OG Büro 2 mit Loggia



# Exposé - Galerie



Blick von Loggia n. Süd-Ost



Blick von Loggia n. Westen

# Exposé - Galerie



OG Büro 3



Balkon Büro 3

# Exposé - Galerie



Balkon Büro 3



Küche OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Spitzboden

# Exposé - Galerie



Vorraum Keller



Saunakeller

# Exposé - Galerie



WC Sunakeller



ehem. Öltankkeller

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Garten

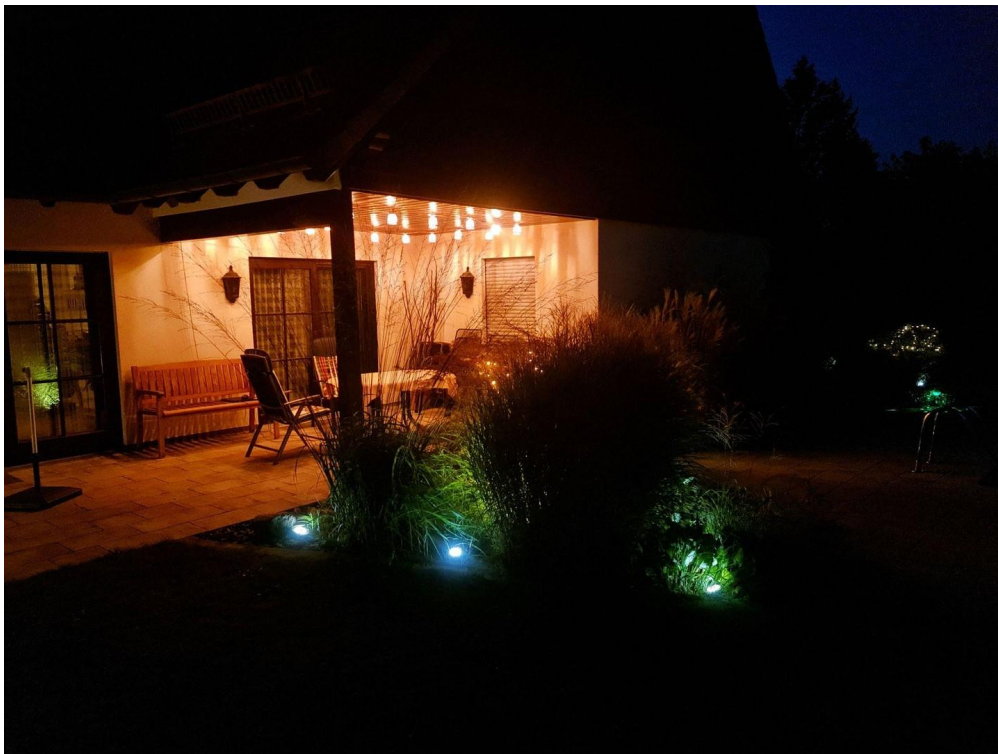


Garten

# Exposé - Galerie



Garten mit Außenpool



Abendstimmung

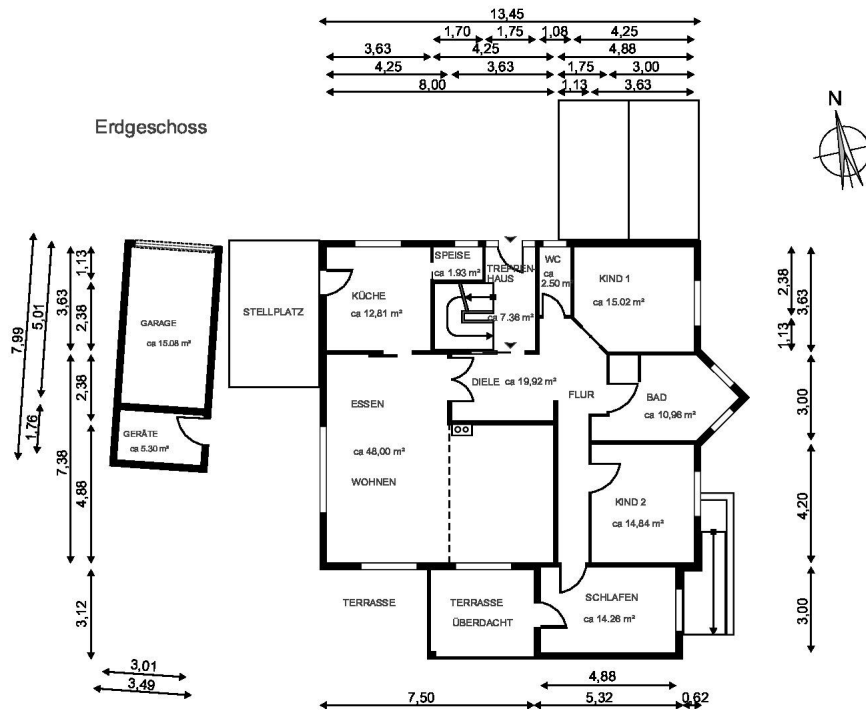


# Exposé - Galerie

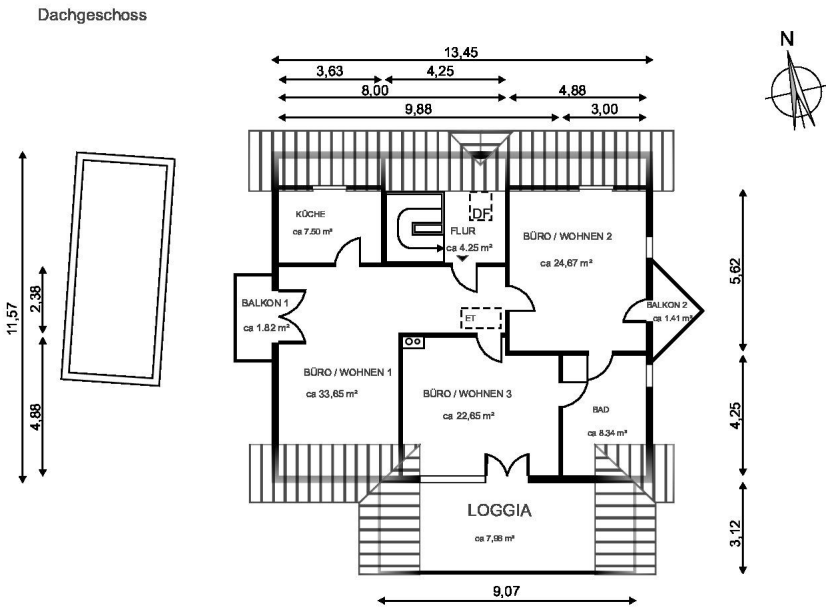


Herbststimmung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

