

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Stein

### Exklusives Mehrparteienhaus mit Garagen und Carports auf 750 m<sup>2</sup> Grundstück



Objekt-Nr. **OM-319367**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.290.000 €**

90547 Stein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Gesamtfläche	264,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	750,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Etagen	3	Carports	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Soll	3.300
Zustand	gepflegt	Anzahl Einheiten	5

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrparteien-Haus, Baujahr 1999, bietet auf einer aktuellen Wohnfläche von 264 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 750 m<sup>2</sup> großzügigen Wohnraum in gehobener Ausstattung. Das Dachgeschoss bietet die Möglichkeit mit einer Nutzfläche von 115 m<sup>2</sup>, zwei separate Wohnungen zu realisieren, was die Wohnfläche zusätzlich erhöht. Ein ausgebauter Spitzboden ist ebenfalls vorhanden. Alle Wohnungen werden leerstehend übergeben, sodass eine flexible Nutzung für den Eigenbedarf oder zur Vermietung möglich ist.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das angrenzende, unbebaute Grundstück von 733 m<sup>2</sup> zu erwerben – ideal für Investoren oder Bauherren mit Erweiterungsplänen.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine hochwertige Bauweise und eine durchdachte Aufteilung aus. Im Erdgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die erste Etage bietet auf ca. 150 m<sup>2</sup> fünf großzügige Zimmer sowie zwei Balkone, die viel Licht und Freiraum schaffen. Darüber hinaus verfügt das EG und 1. OG über eine Fußbodenheizung in ausgewählten Räumen. Im Souterrain befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, perfekt geeignet für Gäste oder als Home-Office.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Es verfügt über zweifachverglaste Alu-Fenster mit Wärmeschutzverglasung, eine regelmäßig gewartete Ölheizung mit einem 6.400 Liter Tank und eine Warmwasseraufbereitung von Stiebel Eltron. Das Haus ist technisch bestens gewartet, wie die aktuelle Kanalinspektion aus dem Jahr 2024 und die integrierte Entkalkungsanlage beweisen, die für eine langlebige Wasserinfrastruktur und geringe Wartungskosten sorgen. Zudem verfügt das Objekt über eine zentrale Schließanlage für alle Wohneinheiten.

Für Komfort sorgen die vorhandenen Einbauküchen in den Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden in allen Räumen sowie Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und elegante Granitfliesen in Flur/Treppenhaus, die den exklusiven Charakter der Immobilie unterstreichen. Das Türmaß im 1. OG beträgt 2,10 Meter, was den gehobenen Standard der Immobilie hervorhebt.

Im Außenbereich bieten zwei Garagen und zwei Carports ausreichend Stellplätze, während das großzügige Grundstück viel Raum für Freizeit und Entspannung bietet. Durch die ausgezeichnete Lage in Stein und die Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen ist das Haus ideal für Familien oder Kapitalanleger.

## Ausstattung

Baujahr: 1999

Wohnfläche: 264 m<sup>2</sup>

Grundstück: 750 m<sup>2</sup> (Hausgrundstück) + optional 733 m<sup>2</sup> (unbebautes Grundstück, Neubaupotenzial)

Wohneinheiten:

EG: 4 Zimmer, ca. 90 m<sup>2</sup>

OG: 5 Zimmer, ca. 150 m<sup>2</sup>, 2 Balkone

Souterrain: Einliegerwohnung, ca. 30 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: Potenzieller Ausbau für 2 zusätzliche Wohnungen mit 115 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Ausstattung:

Hochwertige Materialien

Parkett-, Granit- und Fliesenböden in allen Räumen

Einbauküchen in EG und 1. OG

Fußbodenheizung im EG und 1. OG (teilweise)

2-fach verglaste Alu-Fenster mit Wärmeschutzverglasung

Türen im 1. OG mit 2,10 m Höhe

Fliegengitter

Entkalkungsanlage

Technik:

Öl-Heizung, regelmäßig gewartet, 6400 Liter Tank

Warmwasseraufbereitung von Stiebel Eltron

Kanalinspektion aus 2024

2 Garagen, 2 Carports

Zustand: Sehr gepflegt, alle Wohneinheiten bei Übergabe leerstehend

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Mehrparteien-Haus befindet sich in Stein, einer attraktiven Stadt am westlichen Stadtrand von Nürnberg. Stein bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig bester Anbindung an das urbane Leben in Nürnberg. Mit einer Entfernung von nur wenigen Kilometern zur Stadtgrenze ist die Immobilie ideal für Berufspendler oder Familien, die sowohl die Natur als auch die Nähe zu städtischen Einrichtungen schätzen.

Im Umkreis von 5 km finden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter das Gymnasium Stein, die Mittelschule Stein sowie zahlreiche Grundschulen. Für Freizeit und Erholung sorgt der nahegelegene Rednitzgrund mit Wanderwegen und Fahrradstrecken. Zudem bieten mehrere Einkaufszentren, Restaurants und Cafés im Stadtkern von Stein sowie in den angrenzenden Stadtteilen alle notwendigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Dank der gut ausgebauten Infrastruktur sind sowohl die öffentlichen Verkehrsmittel als auch die Autobahn A73 schnell erreichbar, was eine hervorragende Anbindung in Richtung Nürnberg, Fürth und Schwabach gewährleistet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Garagen



# Exposé - Galerie



Carports



Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Küche OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer OG



Büro 1 OG



# Exposé - Galerie



Büro 2 OG



Balkon OG



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche EG



# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Fitnesszimmer EG



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss ausbaufähig



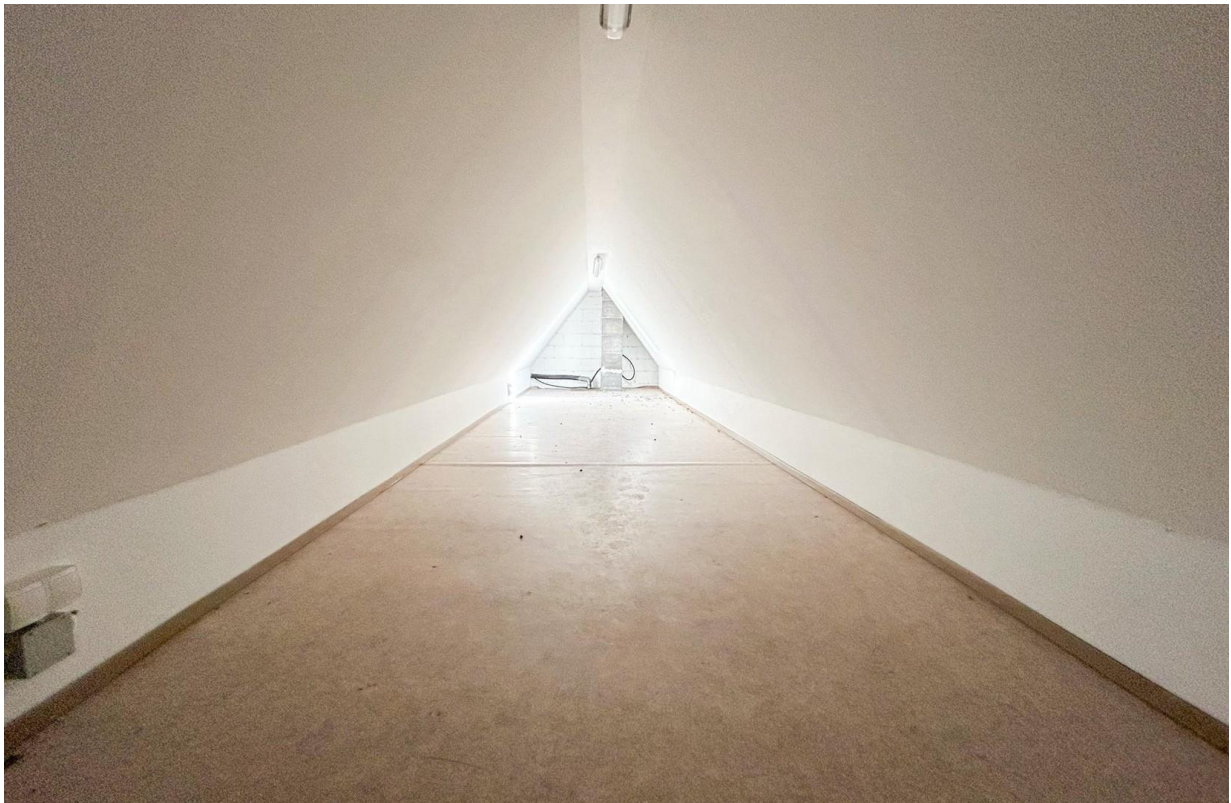
Dachgeschoss ausbaufähig



# Exposé - Galerie



Grundstück



Spitzboden



# Exposé - Galerie

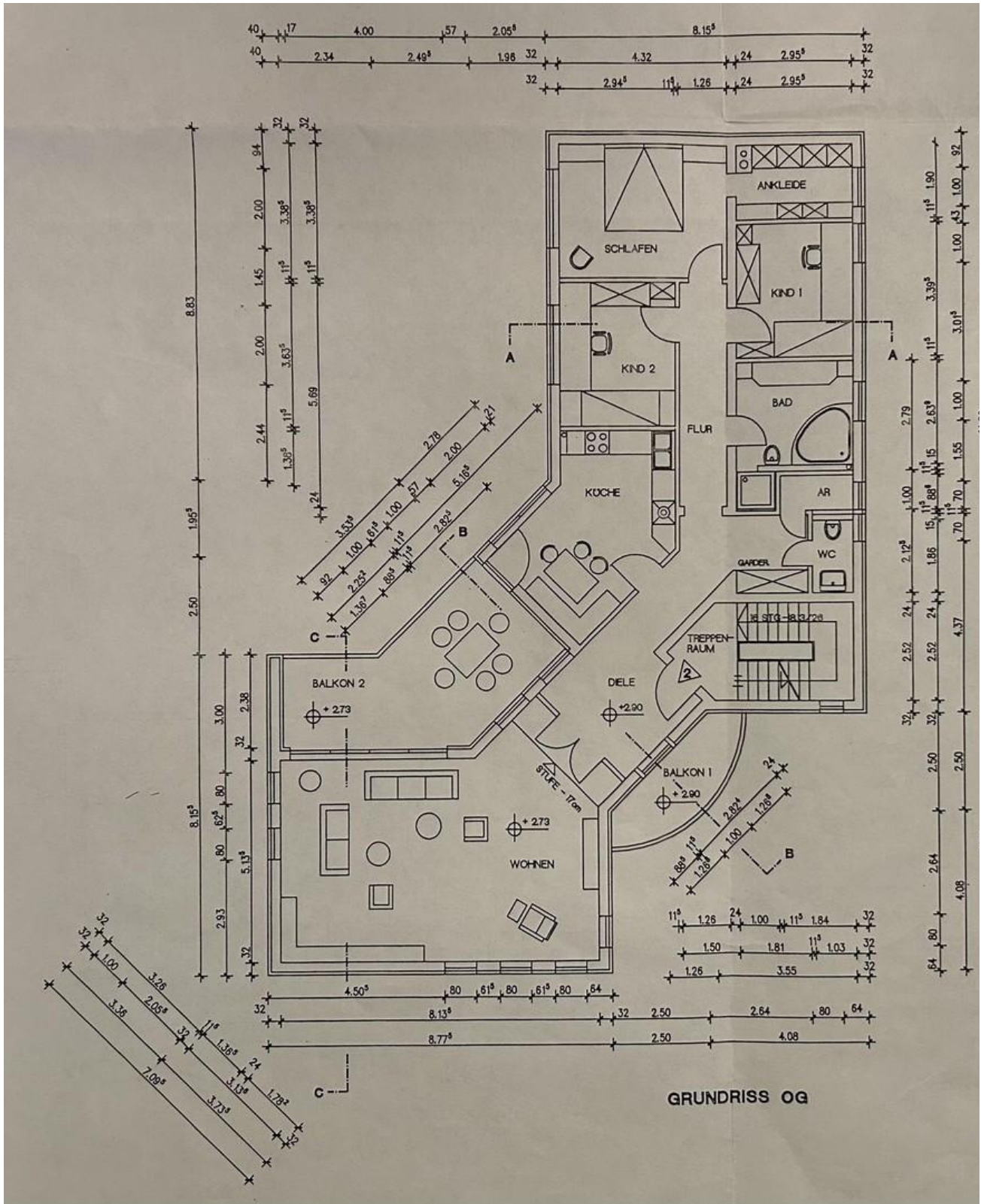


Ansicht Drohne





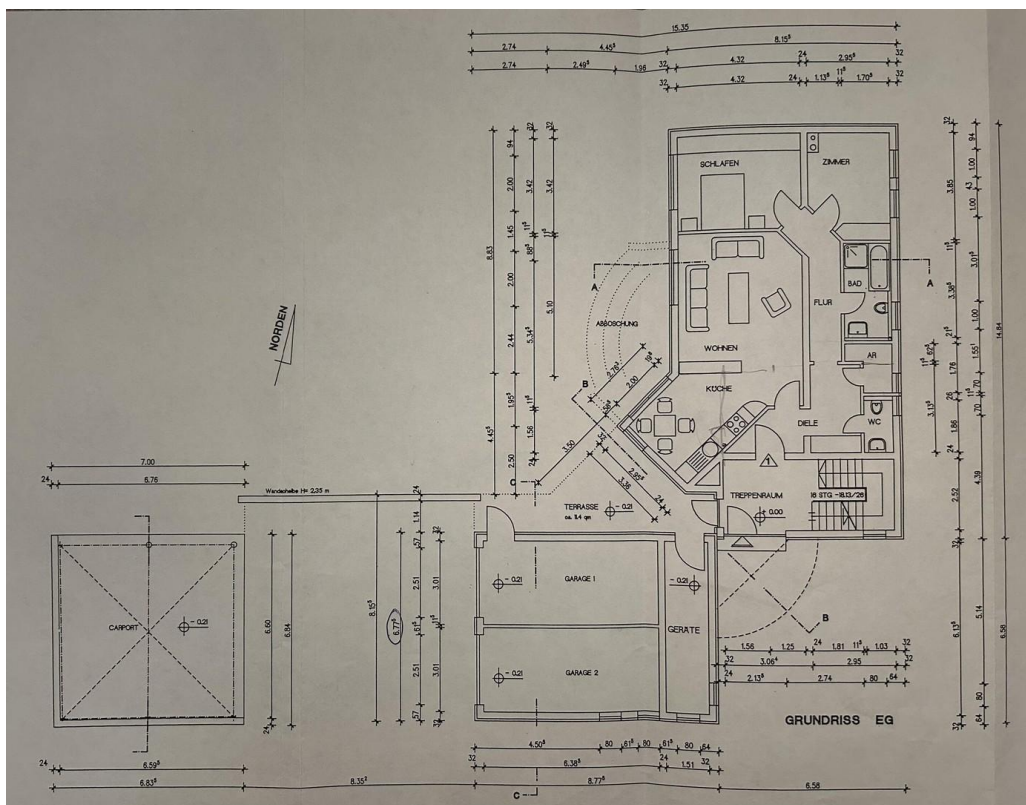
# Exposé - Grundrisse



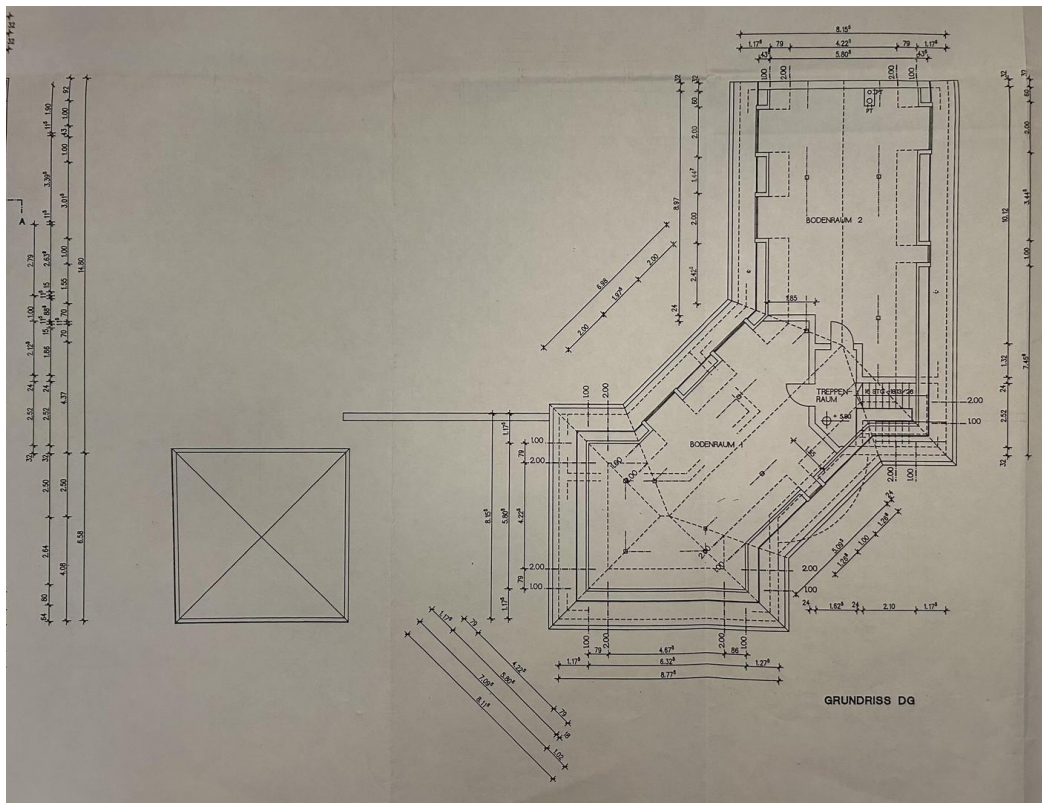
Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss