ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Villa in Stein bei Nürnberg

Architektenvilla mit gehobener Ausstattung zum Wohnen oder Wohnen & Arbeiten

Objekt-Nr. OM-296777

Villa

Verkauf: **1.670.000 €**

90547 Stein bei Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	627,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	250,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zweigeschossige Architektenhaus mit zwei Zugängen, und zwei Terrassen kann ab sofort erworben werden. Die Immobilie ist vollmöbliert modern ausgestattet.

Die Immobilie besticht durch eine gehobene und moderne Innenausstattung. Der moderne, loftartigen und direkt an das Haupthaus angebundene Anbau, kann als Büro, Praxis oder Einliegerwohnung genutzt und zudem flexibel unterteilt werden kann.

1.) Einliegerwohung oder Büroeinheit (eigener Eingang, Terrasse, Küche, etc.)

2.) Haupthaus (3 Stellplätzen/Carport sowie 40 qm ebenerdige Terrasse zum Garten)

Inkl. Einbauten (25 m Schränke, 3m Terassentisch, bulthaup Küche (Haus) + weitere "Büro"-Küche, Bewässerungsanlage, Rasenroboter, 2 Ladestationen für 2 Elektroautos, Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Lüftungsanlage, etc.)

Das Objekt bietet, neben besonders hellen und attraktiven Räumen, zwei Badezimmer, einen überdachten Stellplatz sowie zwei weitere Parkplätze. Es handelt sich um ein barrierefreies Objekt. Der Zugang zum uneinsehbaren Garten und der über 40 qm großen Hauptterasse ist ebenerdig. Durch die komplett in Deckenhöhe verglaste Südseite öffnet sich der Wohnraum komplett zum Garten hin. Das Haus ermöglicht ein Leben und Arbeiten zum/im Garten und ist ideal geeignetet für Familien und/oder Unternehmer.

Die Immobilie ist vollmöbliert und kann sofort bezogen werden. Die moderne, zeitlose bulthaup Küche soweit zahlreiche hochwertige Einbauten können komplett übernommen werden. Ausreichend Stauraum bietet der komplett ausgebaute Keller.

Das Haus ist über eine in 2023 verbaut Photovoltaikanlage zu ca. 50% autark, hat 2 Lademöglichkeiten für eAutos und ist beheizt durch ein moderne Luftwärmepumpe inkl. Lüftungsanlage auf KFW 70 Standard. Das Haus wird vollständig über Fußbodenheizung beheizt.

Ausstattung

Südausrichtung, bodentiefe Fenster, Eiche Parkett, Fußbodenheizung, Fugenlose Böden/ Design-Estrich, modere bulthaup Küche, 2 Terrassen, 2 Bäder, Büro/Praxis/ Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, ca. 50% autark, Dual-Wallbox für 2 eAutos

Fußboden:
Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besonders geeignet für Familien, Unternehmer, Selbständige

Lage

Das Objekt finden Sie in zentraler Lage in Stein direkt am Stadtrand von Nürnberg. Mehrere Bus- und Bahnlinien verkehren in der Nähe. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Cafés und ein neues Einkaufszentrum. Außerdem gibt es verschiedene Spielplätze im Umfeld , Grün- und Parkanlagen sowie der Wiesengrund, der direkt nach Nürnberg und Fürth führt.

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

Exposé - Galerie

helle, offene bulthaup Küche

Esszimmer, Küche, Gartenblick

Exposé - Galerie

Wohnzimmer mit Gartenblick

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer, Zugang zum Bad

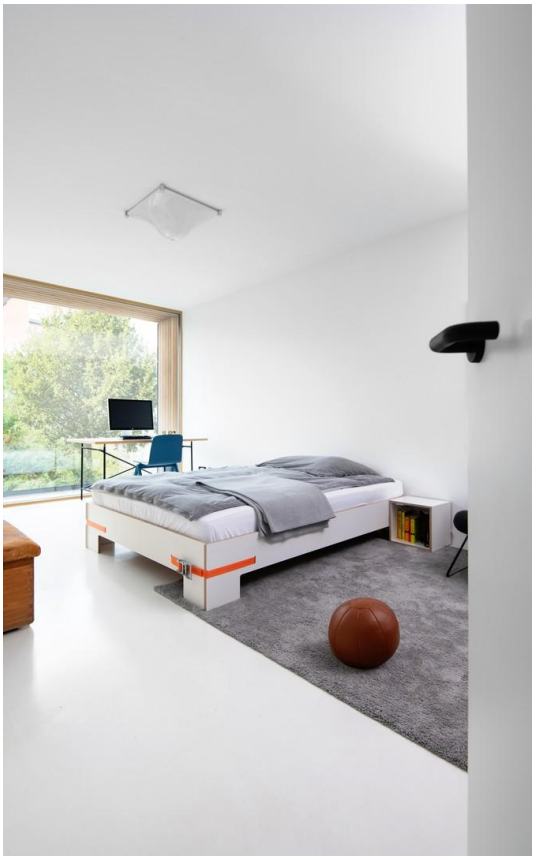
Großes Bad, Zugang zum SZ

Großes Bad, WC

Großes Bad, Betonwaschtisch

a) Kinderzimmer / Schlafzimmer

Gang im Obergeschoss



a) Kinderzimmer / Schlafzimmer

b) Schlafzimmer 2

a) als Einliegerwohnung

Exposé - Galerie

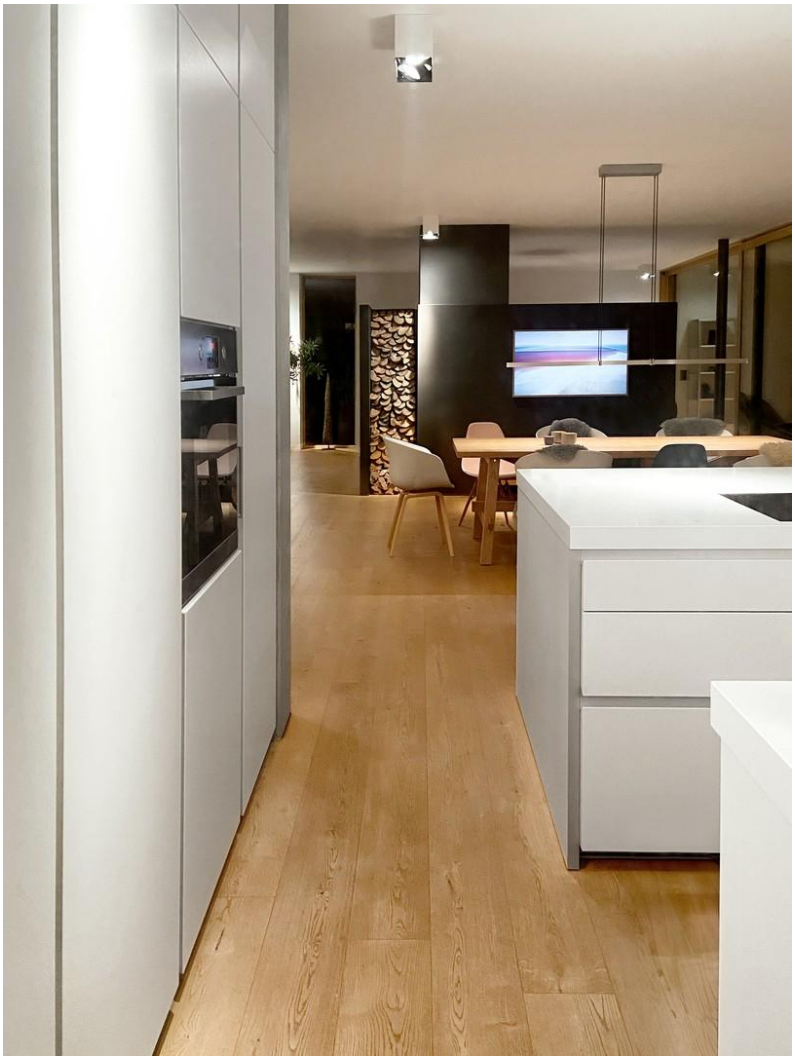
b) als Büro

b) als Büro

Exposé - Galerie

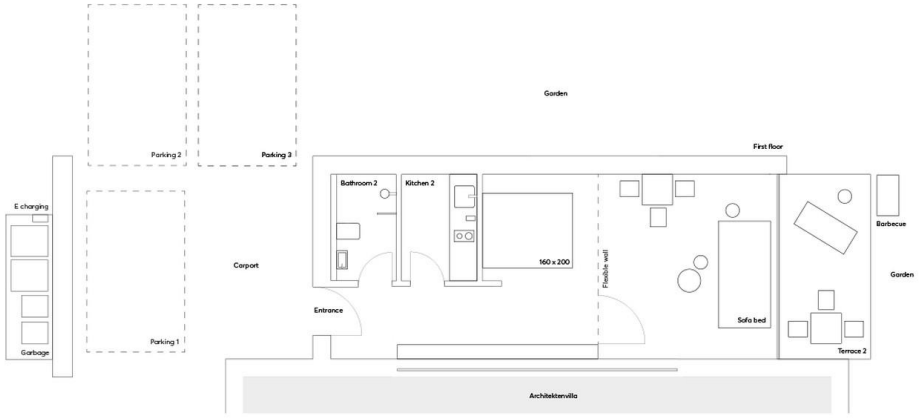
Küche in Büro(Einliegerwohnung

Bad in Büro(Einliegerwohnung)



Offene Küche zum Essbereich

Exposé - Grundrisse



Loft Apartment

B3

Einliegerwohnung (oder Büro)

First floor

B8

Gesamtes EG

Exposé - Grundrisse

Gesamtes OG