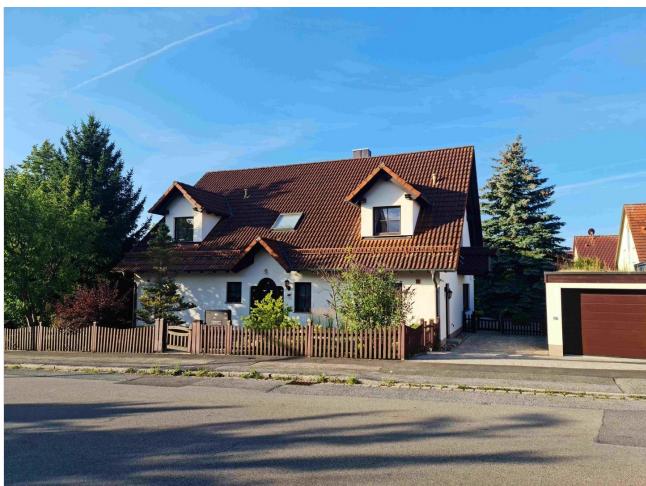


# Exposé

## Einfamilienhaus in Stein

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



Objekt-Nr. OM-314569

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **960.000 €**

Ansprechpartner:  
M. + R. Breest

90547 Stein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	708,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
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

Vielseitig nutzbares Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Stein bei Nürnberg

Dieses freistehende Fertighaus aus dem Jahr 1995 vereint großzügiges Wohnen mit flexibler Nutzung und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Etagen. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder großzügiges Einfamilienhaus mit einer weiteren Wohnung im Obergeschoss – hier sind verschiedenste Lebenskonzepte realisierbar.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 249 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Einheiten:

Erdgeschoss – ca. 141 m<sup>2</sup> (Wohnungs-Teileigentum nach Aufteilungsplan 565/1000)

Ein offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der unteren Einheit. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC.

Obergeschoss – ca. 108 m<sup>2</sup> (Wohnungs-Teileigentum nach Aufteilungsplan 435/1000)

Im Obergeschoss erwarten Sie ein geräumiges Schlafzimmer, zwei großzügige Arbeits- oder Kinderzimmer, eine Küche sowie ein weiteres Badezimmer.

Das Haus bietet durch seine Aufteilung viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und familiäre Lebensmodelle.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in Stein bei Nürnberg, einer beliebten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Metropolregion Nürnberg macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv.

Fazit:

Ein gepflegtes und vielseitig nutzbares Haus mit viel Platz und Potenzial – ideal für Familien, Freiberufler oder als Kapitalanlage.

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu.

Lernen Sie dieses besondere Objekt kennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Ausstattung:

- Heizung: Energieeffiziente zentrale Heizungsanlage (Gas) als Fußbodenheizung
- Garage: Einzelgarage und zusätzlicher Außenstellplatz neben der Garage
- Außenpool mit Gegenstromanlage
- Beregnungsanlage (zeitgesteuert) für Rasen und Beete
- 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 im gesamten Haus
- Glasfaseranbindung
- Holzsprossenfenster 2-fach isoliert, abschließbar

- Jalousien elektrisch mit Zeitschaltuhren im EG
- Holz-Aluminiumfenster 3-fach isoliert im 1. OG Westseite
- Solaranlage für Warmwasser
- Insektenschutz an allen Türen und Fenstern im EG
- 4-Tank-Regenzisterne im Keller

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### Lagebeschreibung

Die Stadt Stein liegt im Landkreis Fürth und ist Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg. Sie verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Großstadt und bietet damit eine hervorragende Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Selbstständige.

Das Objekt befindet sich am Stadtrand im gefragten Wohngebiet Deutenbach, einem gewachsenen und gepflegten Wohnumfeld. Besonders attraktiv ist das großzügige Eckgrundstück mit einer Fläche von 708 m<sup>2</sup>, das neben viel Privatsphäre auch einen liebevoll angelegten Garten mit gepflegtem Außenpool bietet – eine echte Oase für die warmen Monate.

Die Infrastruktur rund um das Wohngebiet ist hervorragend: Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie vielfältige Dienstleistungsangebote sind schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass auch Nürnberg, Fürth oder andere Orte der Region bequem erreichbar sind.

Der Standort vereint die Vorteile eines ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiets mit der Nähe zu städtischem Leben – eine attraktive Adresse in einer der beliebtesten Wohnlagen rund um Nürnberg.

**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



Diele/Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Nebenraum der Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich EG



Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Kind 1



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



OG Büro 1 o. Wohnraum

# Exposé - Galerie



OG Büro 3 o. Wohnraum



Küche OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Saunakeller

# Exposé - Galerie

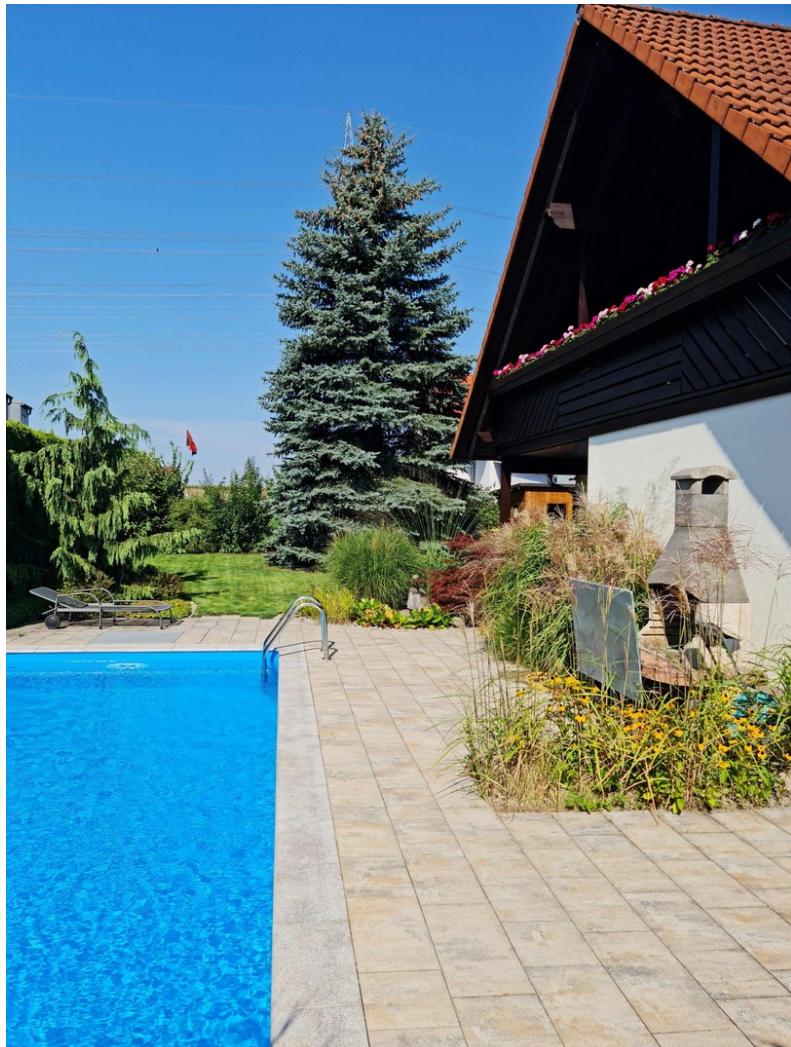


WC/Dusche Saunakeller



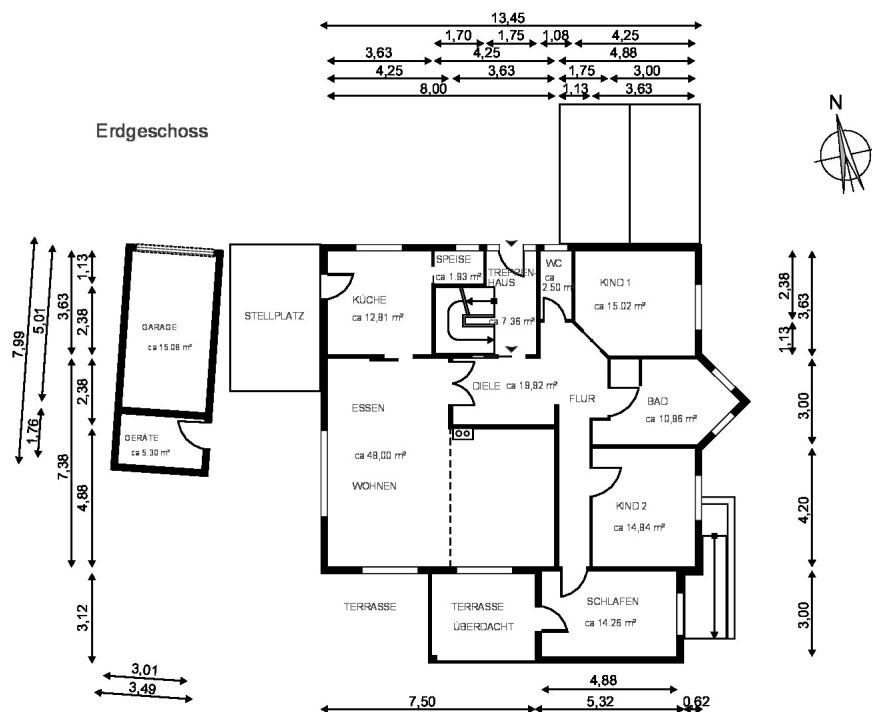
Garten

# Exposé - Galerie



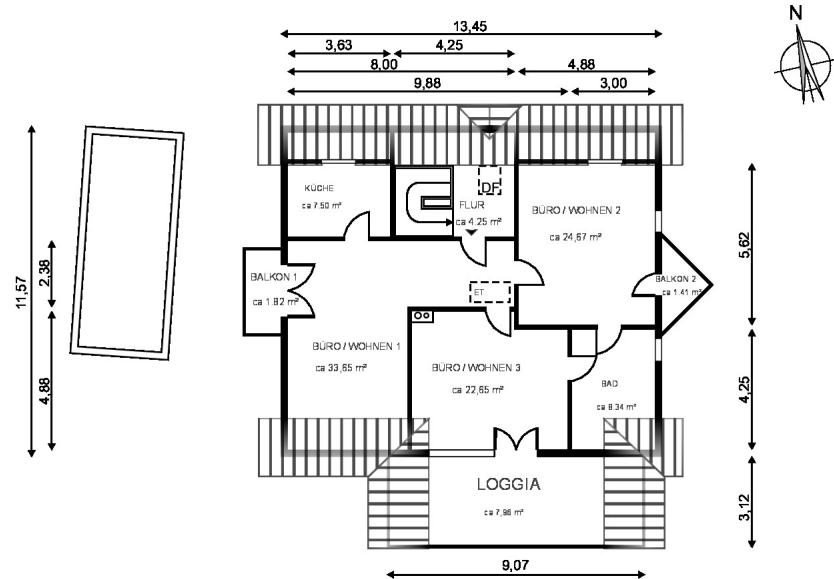
Garten mit Außenpool

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

