

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Stein

**Öffentlich geförderte Neubauwohnung direkt vom Eigentümer!**



Objekt-Nr. **OM-449332**

### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **706 € + NK**

Ansprechpartner:  
Boelter Juergen

Mühlstraße 12  
90547 Stein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Summe Nebenkosten	196 €
Grundstücksfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	2.118 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	95 €	Badezimmer	1
Heizkosten	101 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

15 öffentlich geförderte Wohnungen, direkt vom Eigentümer

Zentrale Lage in der Mühlstraße, 90547 Stein

Direkt am Wasser der Rednitz gelegen, attraktiv für Naturnähe und Erholung

Neubau mit moderner, hochwertiger Ausstattung

Barrierearme bzw. rollstuhlgerechte Grundrisse (je nach Umsetzung)

Gute Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV

Energiestandards gemäß Neubau- oder Fördervorgaben (Details auf Anfrage)

Ausstattung:

Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Laminat/Fliesen/Vinyl, oder vergleichbar )

Geräumige Wohnräume mit Balkon/Terrasse bei vielen Einheiten

Komfortables Bad mit Dusche/Wanne, Fußbodenheizung in allen Räumen

Elektrische Rollläden, gute Schall- und Wärmeisolierung

Treppenhaus und Aufzüge barrierefrei

Gemeinschaftsflächen oder grüne Außenbereiche

Fahrradabstellplatz, ggf. Carsharing-Optionen

Zielgruppe:

Familien, Singles, Paare, die öffentlich geförderten Wohnraum aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse erhalten können (Wohnberechtigungsschein muss bei Vertragsabschluss vorliegen)

Personen mit Fördervoraussetzungen oder einkommensabhängiger Förderung (EOF)

Genauere Details zu Größe der Wohnungen, Grundrissen, Quadratmetern, Förderkonditionen sowie Verfügbarkeit können gerne erfragt werden.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung, die Komfort und Funktionalität vereint. Zu den Annehmlichkeiten gehören:

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für gleichmäßige Wärme

Elektrische Rollläden für optimalen Licht- und Sichtschutz

Badezimmer entweder mit Badewanne oder barrierefreier Dusche

Aufzug für komfortables Erreichen aller Etagen

Bodentiefe Holz-Alu-Fenster für viel Licht und exzellente Wärmedämmung

Blitzschutz für maximale Sicherheit

Energieeffiziente Heizung: Kombination aus Gas- und Wärmepumpentechnik

Photovoltaik-Anlage zur Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs

Tiefgaragenstellplätze und Kelleranteile sowie ein gemeinschaftlicher Kellerraum

Spielplatz im Außenbereich für Kinderfreundlichkeit und Freizeitgestaltung

Diese Ausstattung bietet modernen Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Sicherheit in einem attraktiven Gesamtpaket.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

Besonderheit / Hinweis:

Die Wohnungen sind öffentlich gefördert und können ausschließlich an Personen mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass ein entsprechender WBS vorliegt, um Enttäuschungen bei der Bewerbung zu vermeiden.

## Lage

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Mühlstraße in Stein, einer attraktiven und zentral gelegenen Gemeinde in der Metropolregion Nürnberg. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung und kleinen Gewerbebetrieben, die für eine angenehme Nachbarschaft sorgen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die Nähe zu regionalen Verkehrsverbindungen ist die Innenstadt von Nürnberg schnell erreichbar, was die Lage sowohl für Familien als auch Berufspendler attraktiv macht. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung, wie Parks und Sportanlagen, runden das Standortprofil ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Luftbild Sicht aus dem Norden