

# Exposé

## Reihenhaus in Stein

**ERSTBEZUG 145qm Familienfreundliche 5 Zimmer  
Neubauhaus nahe U2 Röthenbach + 2 Stellplätze**



Objekt-Nr. **OM-469279**

### Reihenhaus

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tamas Hamori

Lilienstrasse 29.  
90547 Stein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	6.900 €
Grundstücksfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	31,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Solar	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	362 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderner Neubau-Erstbezug im energieeffizienten KfW40-Standard

Dieses massiv errichtete Neubauhaus bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause über drei Etagen hinweg. Die energieeffiziente Bauweise nach KfW40-Standard sorgt dabei für niedrigen Energieverbrauch und hohen Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht sowie einer offenen Küche. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Süd-Terrasse mit Zugang zum Garten. Zusätzlich steht im Eingangsbereich ein Gäste-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie zwei praktische Abstellräume.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche. Der großzügige Spitzboden mit einer Fläche von ca. 19 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.

Weitere praktische Lagermöglichkeiten bieten die Schränke im Vorgarten sowie auf der Terrasse, wodurch auch der Außenbereich ordentlich und aufgeräumt bleibt.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein individuell regulierbares Heizungs- und Lüftungssystem, das zu jeder Jahreszeit für Behaglichkeit sorgt. Die auf dem Dach installierten Photovoltaikmodule unterstützen zusätzlich die Stromversorgung im Alltag.

Die durchdachte Raumaufteilung, großzügige Wohnflächen und hochwertige Ausstattungsdetails – darunter moderne Bodenbeläge in Holzoptik, die sonnige Süd-Terrasse mit Gartenanschluss sowie siedlungseigene PKW-Stellplätze – machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien und Paare.

Zum Mietobjekt gehören außerdem:

ein Außenstellplatz direkt vor dem Hauseingang mit E-Ladestation Vorbereitung

ein Tiefgaragenstellplatz

Beide Stellplätze werden gemeinsam mit der Immobilie vermietet und sind bereits im Mietpreis enthalten.

## Ausstattung

- Effizienzhaus mit KfW-40-Standard,
- 1x Außenstellplatz direkt vor dem Haus,
- 1x Tiefgaragenstellplatz,
- Abstellräume auf jeder Etage,
- 1 Badezimmer mit Badewanne/Dusche,
- 1 Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Glasabtrennung,
- 1 Gäste-WC,
- Hochwertige Bodendiehlen in Holzoptik,
- Buche Treppenbeläge,
- Süd-Terrasse mit Garten,
- Vorgarten- und Terrassenschränke + Gartenbox für großzügige Verstaumöglichkeit,

- Steuerbare Heizungs- und Belüftungssystem,
- Elektrische Außenrollläden,
- Photovoltaik-Module auf dem Dach,
- PKW-Außenstellplätze mit E-Ladesäulen vorbereitung,

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt in der Lilienstraße in Stein bei Nürnberg und damit in attraktiver Lage im Großraum Nürnberg/Fürth. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Bundesstraße B14 als auch die Autobahnen A6, A3 und A9 schnell erreichbar. Dadurch bestehen optimale Verbindungen in Richtung Nürnberg, Heilbronn, Frankfurt, Regensburg, Berlin und München.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend ausgebaut. Die Bushaltestellen der Linien 63 und 64 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die Busse verkehren regelmäßig im 5- bis 10-Minuten-Takt zur U-Bahn-Station Röthenbach (U2). Von dort gelangt man in rund 10 Minuten direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von modernen Neubauten und gepflegten Einfamilienhäusern, wodurch ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld entsteht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe:

Das Einkaufszentrum Forum Stein mit über 30 Geschäften, darunter REWE, Müller und Woolworth sowie verschiedenen Gastronomieangeboten, liegt nur etwa 1 km entfernt.

Lidl und Aldi Süd sind bequem fußläufig erreichbar, während sich ein Penny-Markt nur wenige Fahrminuten entfernt befindet.

Das Bauhaus im Spitzleitenweg sowie das Freizeitbad Kristall Palm Beach sind ebenfalls jeweils in ca. 1 km Entfernung gelegen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



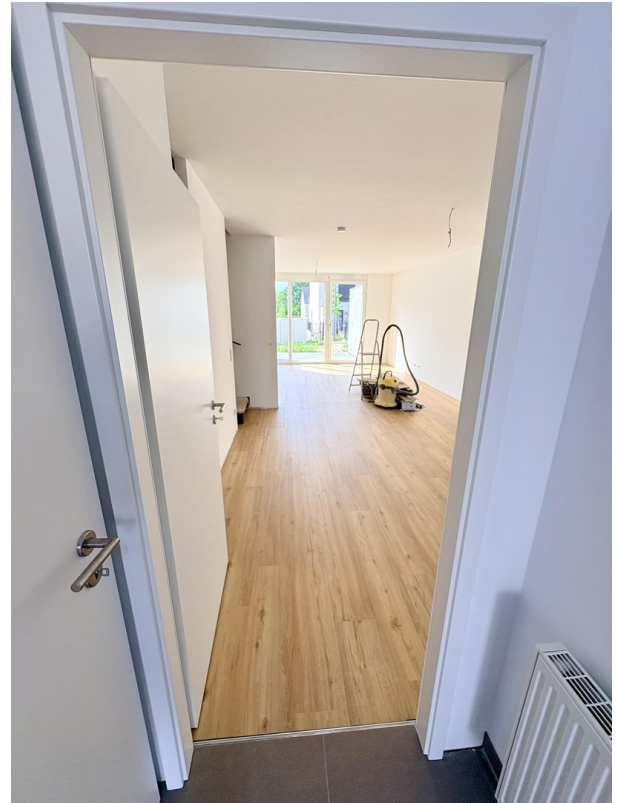
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

