

Exposé

Wohnung in Stein

**Moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Westbalkon,
Tiefgarage und Aufzug in begehrter Lage von Stein**



Objekt-Nr. OM-474218

Wohnung

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Katharina Loos

90547 Stein
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zuhause ist dort, wo Wohnqualität auf Lebensqualität trifft.

Willkommen in einer Eigentumswohnung, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise miteinander verbindet.

Die im Jahr 2014 errichtete 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet auf 82,15 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, lichtdurchflutete Wohnräume und eine Ausstattung, die heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses und geht harmonisch in die moderne Küche über. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zum sonnigen Westbalkon, auf dem Sie entspannte Nachmittage und stimmungsvolle Sommerabende genießen können.

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein gemütliches Schlafzimmer, ein geräumiges Kinder- oder Arbeitszimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Dank des modernen Baujahrs befindet sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen waren bislang nicht erforderlich.

Ausstattung

- * Wohnfläche: 82,15 m²
- * 3 Zimmer
- * Baujahr 2014
- * Energieeffizienzklasse A (42 kWh/(m²·a))
- * Fußbodenheizung
- * Dreifach verglaste Fenster
- * Offene Küche
- * Großzügiger Westbalkon
- * Barrierefreier Zugang
- * Aufzug
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Großzügiger Keller (ca. 10 m²)
- * Elektrische Rollläden im Wohnbereich
- * Rollläden in allen weiteren Räumen
- * Glasfaseranschluss
- * Hausmeisterservice
- * Gepflegte Wohnanlage mit nur 10 Wohneinheiten
- * Instandhaltungsrücklage vorhanden

* Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden

Ausstattung

Die im Jahr 2014 errichtete Eigentumswohnung überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung sowie einen sehr gepflegten Gesamtzustand.

- * Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- * Energieeffizienzklasse A (42 kWh/(m²·a))
- * Dreifach verglaste Kunststofffenster
- * Elektrische Rollläden im Wohn- und Essbereich, Rollläden in allen weiteren Räumen
- * Offene Küche mit großzügigem Wohn- und Essbereich
- * Westbalkon mit angenehmer Abendsonne
- * Modernes Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- * Separates Gäste-WC
- * Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- * Barrierefreier Zugang bis zur Wohnung
- * Personenaufzug
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Großzügiger Kellerraum (ca. 10 m²)
- * Glasfaseranschluss vorhanden
- * Hausmeisterservice
- * Gepflegte Wohnanlage mit nur 10 Wohneinheiten
- * Die Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird privat verkauft.

Makleranfragen oder Angebote zur Vermittlung sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Zur Vorbereitung einer Besichtigung bitten wir Kaufinteressenten, nach Möglichkeit bereits über eine Finanzierungsbestätigung ihrer Bank oder einen entsprechenden Kapitalnachweis zu verfügen. Dies ermöglicht einen zügigen und transparenten Verkaufsprozess.

Verfügbar nach Absprache.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage in Stein bei Nürnberg.

Besonders Familien und Berufstätige profitieren von den kurzen Wegen im Alltag.

Fußläufig erreichbar sind unter anderem:

- * Kindergarten (ca. 2 Minuten)

- * Grundschule (ca. 2 Minuten)
- * Musikschule (ca. 1 Minute)
- * Lidl (ca. 5 Minuten)
- * Forum Stein (ca. 8 Minuten)
- * Ärzte und Apotheken (ca. 5–10 Minuten)
- * Bushaltestelle (ca. 5 Minuten)

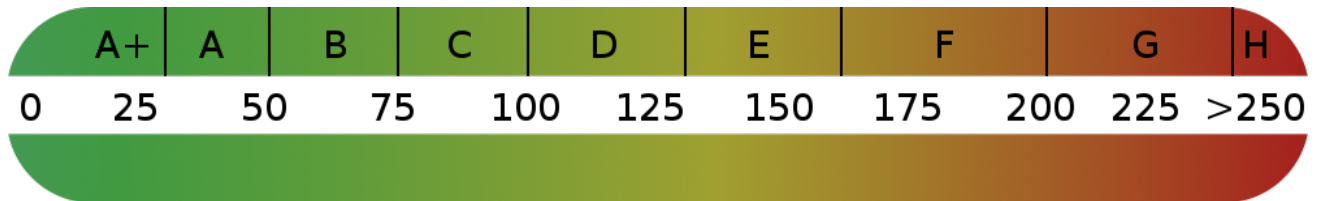
Auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mehrere Spielplätze, Waldwege, der Wiesengrund, das Palm Beach, das Freiland-Terrarium sowie das Röthenbacher Einkaufszentrum sind bequem erreichbar. Die Autobahn erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



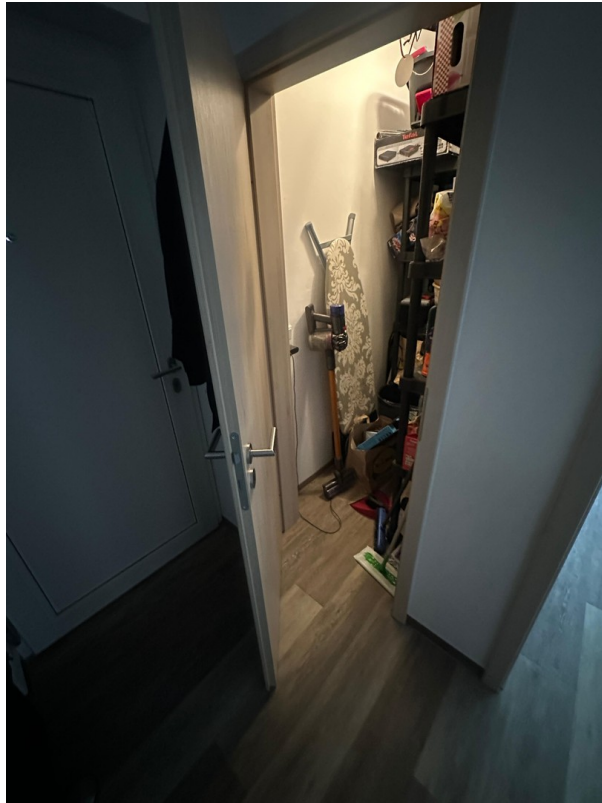
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnung 08 ~82.15m²
2. Obergeschoss 3-Zimmer

