



**90547 Stein**

**HEGERICH: Ihr Projekt mit Ausblick - Wohnen mit Pool und Sonnenbalkon in Stein**



**235.000 €**

Kaufpreis

**87,63 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

[cl@hegerich-immobilien.de](mailto:cl@hegerich-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	87,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	15,48 m <sup>2</sup>

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	Ab sofort
--------------	-----------

**Zustand**

Baujahr	1972
---------	------

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	235.000 €
Heizkosten	204 €
Hausgeld	320 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Swimmingpool	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeurung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon mit Ausblick in die Ferne
- Bad mit Badewanne, Dusche + Separates WC
- Beheizter Pool in der Wohnanlage
- Aufzug
- Rollläden
- Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum



## Beschreibung

Diese helle und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines gepflegten Hochhaus aus dem Jahr 1972.

Mit einer Wohnfläche von ca. 87,63 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables Raumangebot und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie attraktive Ausstattungsmerkmale, die nach einer Renovierung wieder in neuem Glanz erstrahlen können. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und bequem über einen Aufzug erreichbar – ein Pluspunkt für alle Altersklassen.

Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Süd-Ost-Balkon, der sonnige Stunden im Freien garantiert. Der Ausblick ins Grüne sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das innenliegende Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche – praktisch für den Alltag und gleichzeitig komfortabel. Das WC ist separat untergebracht, was zusätzliche Flexibilität im Familien- oder Gästetage schafft.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im Gemeinschaftseigentum stehen ein Trockenraum sowie ein Waschmaschinenraum mit Münzwaschgeräten zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die gepflegte gemeinschaftliche Außenanlage mit einem beheizten Pool inklusive Umkleiden im Haus – ein seltenes Highlight, das die Wohnqualität deutlich steigert.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, bietet aber enormes Potenzial für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die sich ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten.

## Lage

Die angebotene 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Stein, einer charmanten Stadt im Südwesten der Metropolregion Nürnberg. Genauer gesagt liegt sie in einer ruhigen, begrünten Wohnstraße, die sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und gepflegte Umgebung auszeichnet. Die Lage verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Erholung und erfüllt damit höchste Ansprüche an Wohnqualität.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer durchdachten Bebauung mit viel Grün, kleinen Gärten und verkehrsberuhigten Zonen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie das beliebte Fachmarktzentrum „FORUM Stein“, das in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Auch Ärzte, Banken und weitere Dienstleister sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen liegen in der Umgebung und sind sowohl fußläufig als auch mit dem Bus gut erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt – die Buslinie 63 sowie die nahegelegene S-Bahn-Station Nürnberg-Stein bieten regelmäßige und zuverlässige Verbindungen. Mit dem Auto gelangt man über die Südwesttangente (B14) zügig in alle Richtungen der Metropolregion.

Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zur Natur: Der Rednitzgrund mit seinen idyllischen



Spazier- und Radwegen, die Waldgebiete rund um Stein sowie das Naherholungsgebiet Faberpark laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Sport- und Kulturangebote, Vereine sowie Gastronomieangebote sorgen zusätzlich für ein abwechslungsreiches Wohnumfeld. Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Lage, die sowohl Singles, Paare als auch Familien anspricht – ruhig, grün, gut angebunden und mit hoher Lebensqualität.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

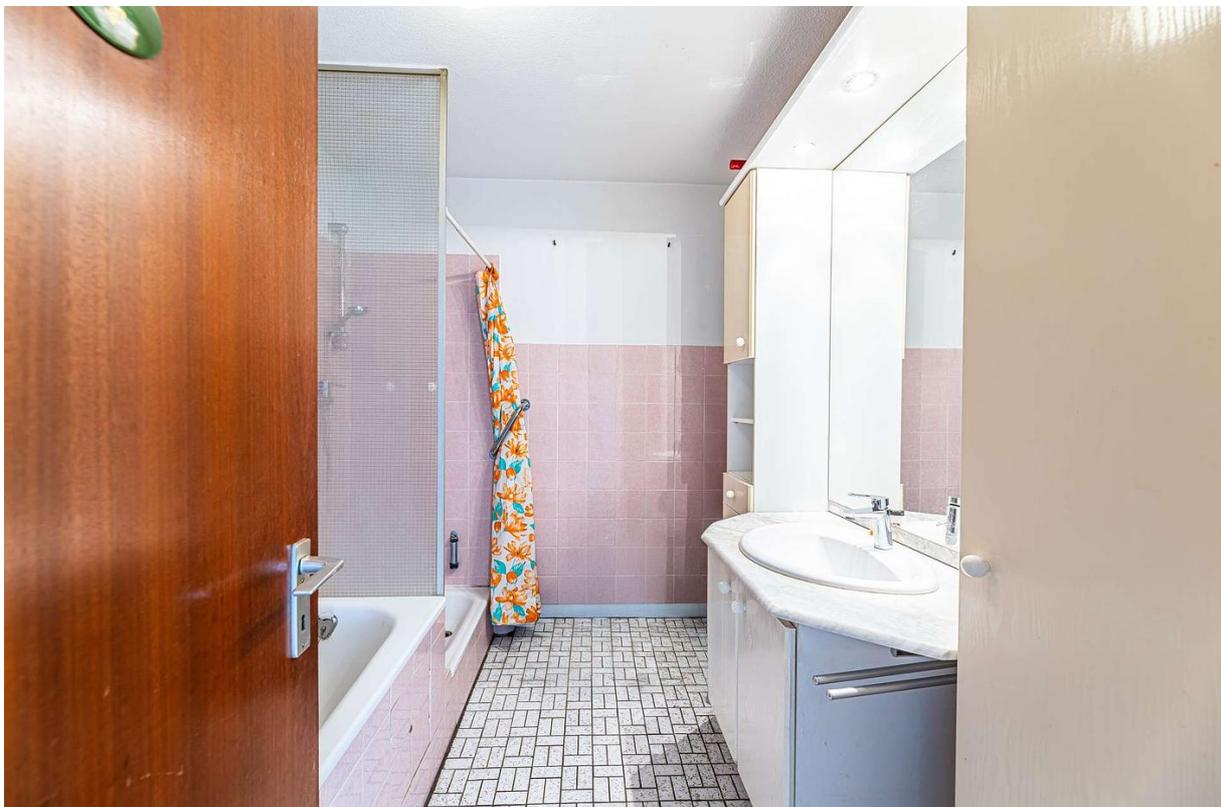
### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











Exposéplan, nicht maßstäblich