



90547 Stein

Fantastische 4-Zimmer-Wohnung auf ca. 104 m² mit Sonnen-Loggia und 2 Tageslichtbädern



1.396 €

Kaltmiete

104,38 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: +49 9122 88706-24

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104,38 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.396 €
Warmmiete	1.951 €
Nebenkosten	395 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	395 €
Gesamtbelastung brutto	1.951 €
Kaution	4.668 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.06.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2021
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	64.00
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	A

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	✓

Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

WOHNUNG:

- + 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia in Westausrichtung
- + Offener Wohn-Ess-Kochbereich mit Platz für eine Kochinsel
- + 1 Speisekammer
- + 2 moderne Tageslichtbäder:
- 1 (Gäste-)Bad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch
- 1 großes Bad mit Badewanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- + 1 praktischer Abstellraum
- + 1 großes Schlafzimmer
- + 2 helle Kinder-/Arbeitszimmer
- + Glasfaseranschluss
- + eigenes Kellerabteil

WOHNANLAGE:

- + Moderner Bau mit 17 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von rund 1.220 m²
- + Zukunftsweisend und energieeffizient: KfW-Effizienzhaus 40 (schont den Geldbeutel)
- + Tiefgarage mit 26 Stellplätzen
- + mit Gartenanteil und Terrasse oder Balkon
- + Großzügige und gut geschnittene Grundrisse
- + Moderne, lichte Architektur
- + 2,60 m Raumhöhe, bodentiefe Fenster und überwiegend Tageslichtbäder
- + Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie Videosprechanlagen u.v.m.
- + Bodengleich geflieste Duschen
- + Alle Wohnungen sind per Aufzug schwellenlos erreichbar
- + Zentrale Pelletheizung sowie Wohnraumlüftung gemäß Lüftungskonzept
- + Kellerabteile im Untergeschoss
- + Anliegende Begrünung der Wohnanlage



Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia in Westausrichtung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein erstklassiges Wohngefühl. Mit einer Reihe moderner Annehmlichkeiten und einer erstklassigen Wohnanlage, ist dies die perfekte Wahl für anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Diese einladende Wohnung präsentiert sich mit einem großzügigen offenen Wohn-Ess-Kochbereich, der Raum für eine Kochinsel bietet und sich perfekt für geselliges Beisammensein eignet. Eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Vorräte. Die Wohnung verfügt über zwei moderne Tageslichtbäder: ein Gästebad mit bodengleicher Dusche, WC und Waschtisch sowie ein großes Masterbad mit Badewanne, WC, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung, während das große Schlafzimmer und zwei helle Kinder-/Arbeitszimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein Glasfaseranschluss gewährleistet schnelles Internet, und ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnanlage präsentiert sich als moderner und effizienter KfW40-Bau mit insgesamt 17 Wohneinheiten, welcher im Jahr 2022 fertiggestellt wurde.

Die moderne Architektur zeichnet sich durch hohe Raumhöhen von 2,60 m, bodentiefe Fenster und überwiegend Tageslichtbäder aus. Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und Videosprechanlagen sorgen für Komfort und Sicherheit. Bodengleiche geflieste Duschen bieten ein luxuriöses Baderlebnis, während ein Aufzug alle Wohnungen barrierefrei zugänglich macht.

Die zentrale Pelletheizung und das Lüftungskonzept sorgen für eine nachhaltige Wohnraumlüftung, während Kellerabteile im Untergeschoss zusätzlichen Stauraum bieten. Die angrenzende Begrünung der Wohnanlage schafft eine harmonische Umgebung und lädt zum Verweilen im Freien ein. Erleben Sie modernes und komfortables Wohnen in einer der begehrtesten Wohnanlagen der Region.

Lage

STADT - LAND - LEBEN:

Die Stadt Stein mit ca. 14.000 Einwohnern bietet den idealen Wohnort für alle, die gerne stadt- und zugleich naturnah leben möchten - ohne Kompromisse. Stein grenzt im Südwesten direkt an die Frankenmetropole Nürnberg und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die ideale ÖPNV-Anbindung garantiert kurze und schnelle Wege in die Zentren von Nürnberg und Fürth.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nähe des Objekts. Kindergärten sowie (weiterführende) Schulen sind in Stein ebenfalls vorhanden und bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

In der Deutenbacher Straße wohnen Sie urban, verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zur Natur.

So laden nicht nur der nahegelegene Faberwald und der Wiesengrund sondern auch die unweit entfernten Felder und Wiesen zum Spazieren, Joggen oder Verweilen in der freien Natur ein. Auch an sonstigen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten mangelt es nicht. Zahlreiche Vereine, Spielplätze oder das Kur- und Freizeitbad Palm Beach sorgen für Aktivität und Abwechslung.

Der in jeder Wohnung vorhandene Glasfaseranschluss sorgt dabei auch für unkompliziertes und sicheres Arbeiten im Home-Office.

ÖPNV:

Bushaltestelle Forum Stein ca. 400 m

Bushaltestelle Sommerstr. ca. 400 m

U-Bahn N-Röthenbach ca. 2,2 km

S-Bahn Nürnberg-Stein ca. 2,5 km

ANBINDUNGEN:

Bundesstraße B14 ca. 650 m



Südwesttangente ca. 2,8 km

VERSORGUNG:

Einkaufszentrum „Forum Stein“ ca. 200 m

Supermarkt REWE ca. 200 m

Bäcker ca. 350 m

Discounter ca. 1 km

ENTFERNUNGEN:

Nürnberg Zentrum ca. 7 km

Fürth Zentrum ca. 10 km

Schwabach Zentrum ca. 10 km

Herzogenaurach ca. 27 km

Erlangen ca. 24 km

Ansbach ca. 36 km

Sonstige Angaben

- + Nichtraucher bevorzugt
- + Haustiere erlaubt
- + unbefristeter Mietvertrag (Indexmietvertrag)
- + Mindestmietdauer / Kündigungsausschluss von 2 Jahren
- + Bezug ab 01.08.2024, früher nach Absprache möglich

Sehr geehrte/r Interessent/in,
bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aus Datenschutzgründen ausschließlich schriftliche Anfragen beantworten können. Wir bitten Sie daher von telefonischen Anfragen abzusehen.

















