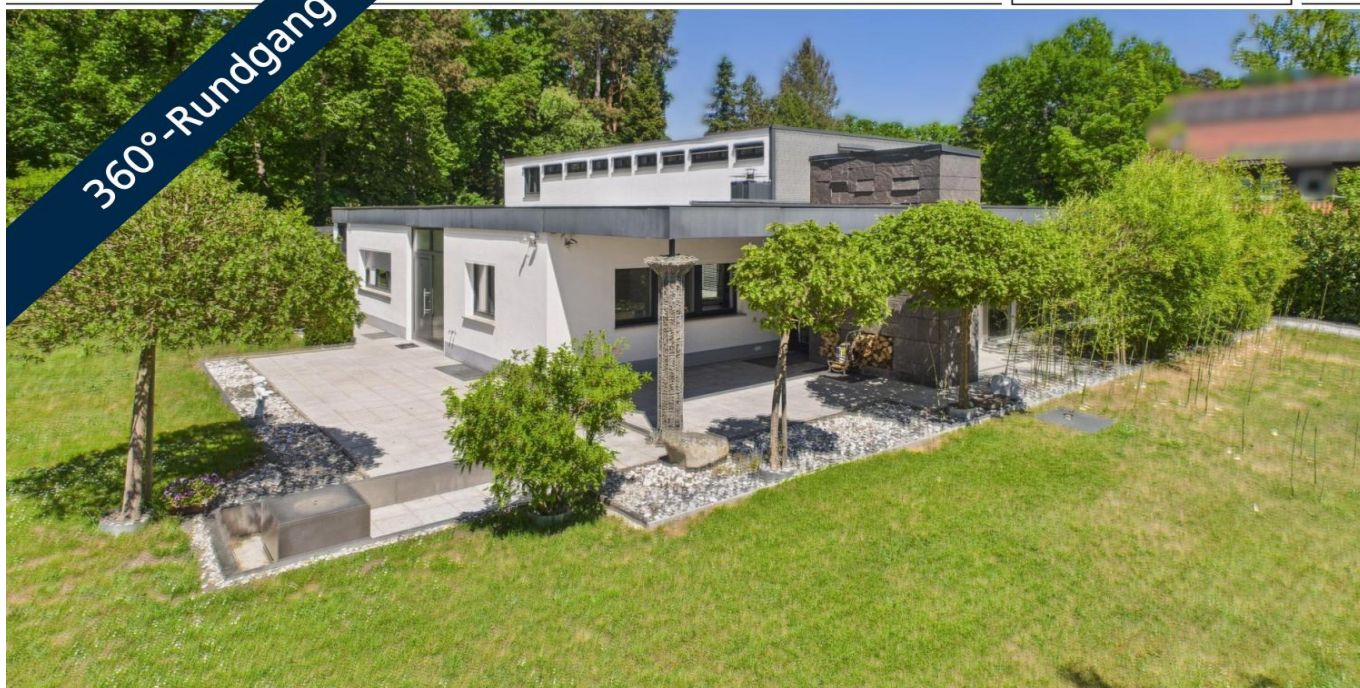


Stein

# Exklusives Luxusanwesen in ruhiger Lage - Ihr Traumhaus in Stein bei Nürnberg!

Objektnummer: 25431012

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 503 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2.763 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25431012                  |
| Wohnfläche   | ca. 503 m²                |
| Zimmer       | 11                        |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1967                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.690.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 270 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon            |

Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 127.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

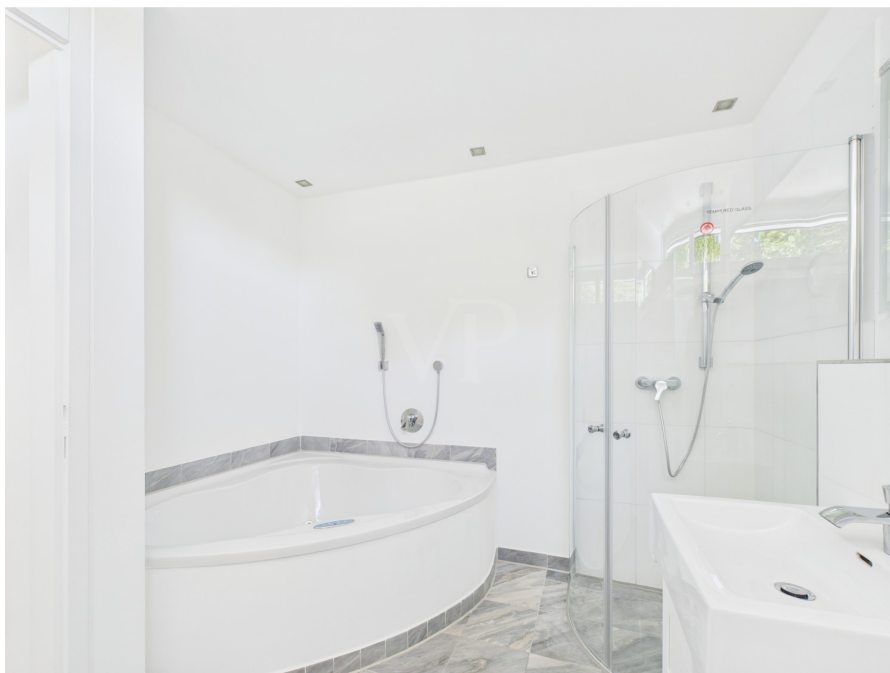
## Die Immobilie





Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie





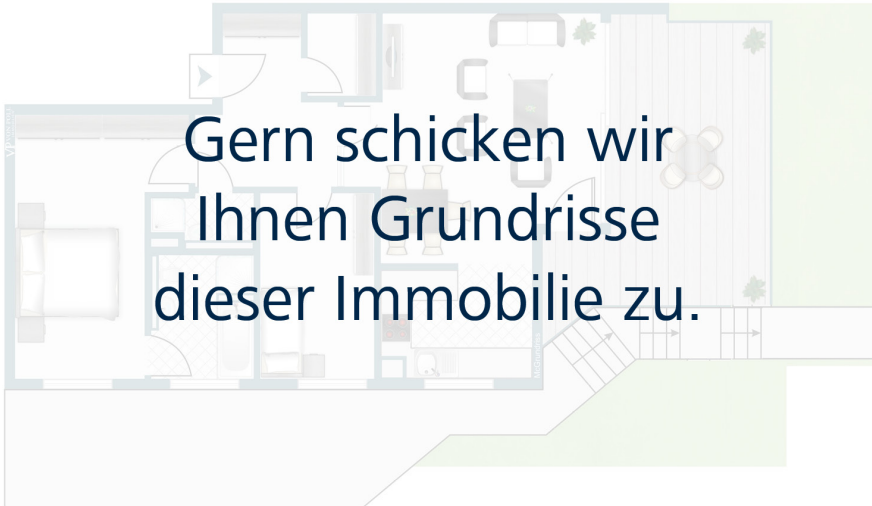
Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

VON POLL  
IMMOBILIEN

## Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
[schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com) | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen





Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Ein erster Eindruck

Exklusives Luxusanwesen in ruhiger Lage – Ihr Traumhaus in Stein bei Nürnberg

Willkommen in diesem außergewöhnlichen und stilvollen Anwesen, das keine Wünsche offenlässt. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgasse direkt am Stadtpark in Stein bei Nürnberg, was für eine idyllische und private Atmosphäre sorgt. Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 2.763 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haupthaus erstreckt sich über ca. 415 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt neun Zimmer, die sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als repräsentatives Zuhause eignen. Die Räume sind lichtdurchflutet und großzügig gestaltet, mit einer Raumhöhe von etwa 2,70 Metern, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die hochwertigen Natursteinböden im Erdgeschoss sowie die Parkettböden im Obergeschoss unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses.

Die zukünftige Küche mit Kochinsel und Essbereich lädt zu geselligen Kochabenden und gemeinsamen Mahlzeiten ein. Der offene Kamin im Inneren sorgt für eine behagliche Atmosphäre und macht das Wohnen besonders gemütlich. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Wellnessbereich mit Sauna auch einen Bunker, einen Tresor sowie diverse Kellerräume zur Lagerung.

Weitere Annehmlichkeiten sind ein Duschbad, ein Masterbad sowie ein separates Bad mit Zugang zum Kinderzimmer. Die Raumhöhen im Haus sind angenehm großzügig, was das Wohngefühl zusätzlich unterstreicht.

Der Außenbereich besticht durch eine große Südterrasse mit ca. 30 m<sup>2</sup> mit offenem Kamin im Außenbereich, die perfekt ist, um die Sonne zu genießen, sowie einen weiteren Freisitz mit ca. 15 m<sup>2</sup> und einem Innenhof mit ca. 40 m<sup>2</sup> Freifläche.

Für Gäste oder als zusätzliche Wohnmöglichkeit steht eine ca. 88 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung zur Verfügung, die teilunterkellert ist und mit Natursteinböden, einer Einbauküche sowie einem Bad mit Wanne und Dusche ausgestattet ist.

Der gepflegte Garten mit Springbrunnen und einer großen Fläche lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein. Der Garten bietet Platz für einen möglichen Swimmingpool.

Das Anwesen verfügt über eine Doppelgarage mit angeschlossenem Geräteraum, was ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum bietet. Für ein zusätzliches Doppel-Carport liegt der entsprechende Plan vor.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Es ist mit einer Fußbodenheizung sowie Heizkörpern ausgestattet, die für behagliche Wärme sorgen. Die Fenster sind aus Holz und Alu und sind doppelt verglast, was für eine gute Isolierung sorgt. Ein Gasanschluss ist vorgesehen, und eine moderne Ölheizung wurde im Jahr 2024 installiert. Zudem ist das Anwesen an das Glasfasernetz angebunden, was für schnelle Internetverbindungen sorgt.

Sicherheitsmerkmale wie eine Alarmanlage mit Aufschaltung zur Polizei sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit. Das Haus wurde in den letzten 10 bis 15 Jahren laufend saniert und gepflegt, sodass sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand befindet.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Privatsphäre, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot. Es ist derzeit leerstehend und somit sofort bezugsbereit.

Wenn Sie auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause in einer ruhigen Lage mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung sind, dann ist dieses Anwesen in Stein bei Nürnberg genau das Richtige für Sie.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Ausstattung und Details

Großzügiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: 1967 lt. Energieausweis

Wohnfläche: ca. 503 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: ca. 2.763 m<sup>2</sup>

Doppelgarage mit anschließendem Geräteraum, sowie ein weiterer Geräteraum vorhanden.

Genehmigter Plan für Doppelcarport

Terrassenflächen-/Innenhof gesamt ca. 85 m<sup>2</sup>

Außenkamin Terrasse

Glasfaseranschluss im Grundstück

Riesiger Garten mit Springbrunnen

Einbauküche Einliegerwohnung

Heizung: (Brennwert-Ölheizung 2024), Fußbodenheizung-/Heizkörper, Innenkamin

Vollunterkellert Haupthaus, sowie Unterkellerung Einliegerwohnung.

Kunststofffenster 2-fach verglast

Alarmanlage

Überwachungskamera

Renovierungen zwischen 2004 und 2024: Bäder, Fenster, Heizung, Küche, Kamin, Böden

Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Alles zum Standort

Stein bei Nürnberg liegt in einer attraktiven Lage im Bundesland Bayern, nur wenige Kilometer südlich der Metropole Nürnberg. Diese Nähe zur Stadt macht Stein zu einem begehrten Wohnort für Familien, Berufstätige und alle, die die Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe schätzen. Die Infrastruktur in Stein ist hervorragend. Es gibt eine gute Anbindung an die Autobahnen A3 und A9, was schnelle Verbindungen nach Nürnberg, Fürth, Erlangen und darüber hinaus ermöglicht. Die öffentlichen Verkehrsmittel, inklusive Buslinien, sorgen für eine bequeme Mobilität innerhalb der Region.

In Stein finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistern, die den Alltag bequem gestalten. Für die Bildung sorgen Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Nähe, sodass Familien hier bestens versorgt sind. Die Lage am Stadtpark und die Nähe zu Naturflächen bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radfahren und Erholung im Grünen.

Das ruhige Umfeld ist ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre suchen, ohne auf die Vorteile einer Stadt verzichten zu müssen. Ein weiterer Vorteil ist die hohe Lebensqualität in Stein, die durch die gepflegte Infrastruktur, die naturnahe Umgebung und die gute Erreichbarkeit von Nürnberg geprägt ist. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen: die Ruhe und Privatsphäre eines Vorortes sowie die Nähe zu einer lebendigen Großstadt mit kulturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen.

Weitere Mehrwerte in Stein:

Palm Beach - Bayerns zweitgrößtes Freizeitbad mit beeindruckender Saunalandschaft

Faber - Castell - Akademie; Studium- und Ausbildungszentrum

Freiland - Aquarium

Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25431012 - 90547 Stein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)