

## Ihr Familientraum direkt mit der Natur verbunden - Reihenendhaus mit Ausbaupotenzial

90547 Stein bei Nürnberg, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005913



Wohnfläche ca.: **109 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **495.000 EUR**



## Ihr Familientraum direkt mit der Natur verbunden - Reihenendhaus mit Ausbaupotenzial

Objekt ID	MM-005913
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	(Oberweiherbuch) 90547 Stein bei Nürnberg Bayern
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	109 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	40 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	109 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	356 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1983
Zustand	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung,



Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Massivbauweise,  
Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse

---

Käuferprovision 3,57 % inkl. Mehrwertsteuer

---

Kaufpreis 495.000 EUR

---



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Stein Oberweihersbuch, wo Ruhe und unberührte Natur Ihren Alltag begleiten. Dieses charmante Reihenendhaus, eingebettet direkt am Wasserschutzgebiet, bietet nicht nur eine exklusive Rückzugsmöglichkeit, sondern auch einen traumhaften Ausblick, der die Grenzen zwischen Wohnen und Naturerlebnis verschwimmen lässt.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von 109 Quadratmetern, verteilt auf ein durchdacht geplantes Raumkonzept, erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl Familienfreundlichkeit als auch Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche vereint. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das einladende Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kaminofen, der an kühlen Tagen Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt. Von hier aus gelangen Sie zur Terrasse und erhalten einen Blick in den weitläufigen Garten, der sich mit seinem Panorama auf das Wasserschutzgebiet als perfekte Kulisse für entspannte Stunden im Freien anbietet. Eine etwas ältere, aber funktionsbereite Einbauküche sowie ein praktisches Gäste-WC ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss setzen sich die Wohnräume fort mit drei gut aufgeteilten Schlafzimmern, die genügend Raum für persönliche Entfaltung bieten. Das ungenutzte Dachgeschoss birgt ein außergewöhnliches Potenzial für den Ausbau zu einem großzügigen Studio, das den Wohnraum kreativ erweitern kann.

Das gesamte Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Seine Bausubstanz stammt aus dem Ursprungsbaujahr und verspricht mit einfachen Renovierungsmaßnahmen eine frische Ausstrahlung und individuelle Anpassung an moderne Wohnansprüche. Die direkte Nähe zu Spielplätzen macht das Angebot besonders attraktiv für Familien, während die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr den Alltag erleichtern.

Verfügbar zur sofortigen Bezugnahme, wartet dieses Haus darauf, mit Ihren Träumen und Ideen gefüllt zu werden. Lassen Sie sich von der einmaligen Kombination aus idyllischer Lage und lebendigem Wohnkomfort begeistern.

## Ausstattung

- Charmantes Reiheneckhaus direkt am Naturschutzgebiet in Oberweihersbuch
- 109qm Wohnfläche mit Ausbaupotenzial
- 356qm Grundstück
- Zentralheizung und zwei Kaminöfen
- Massive Bauweise
- Großzügiger Garten
- Fenster im Erdgeschoss wurden erneuert

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und



Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	194,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F

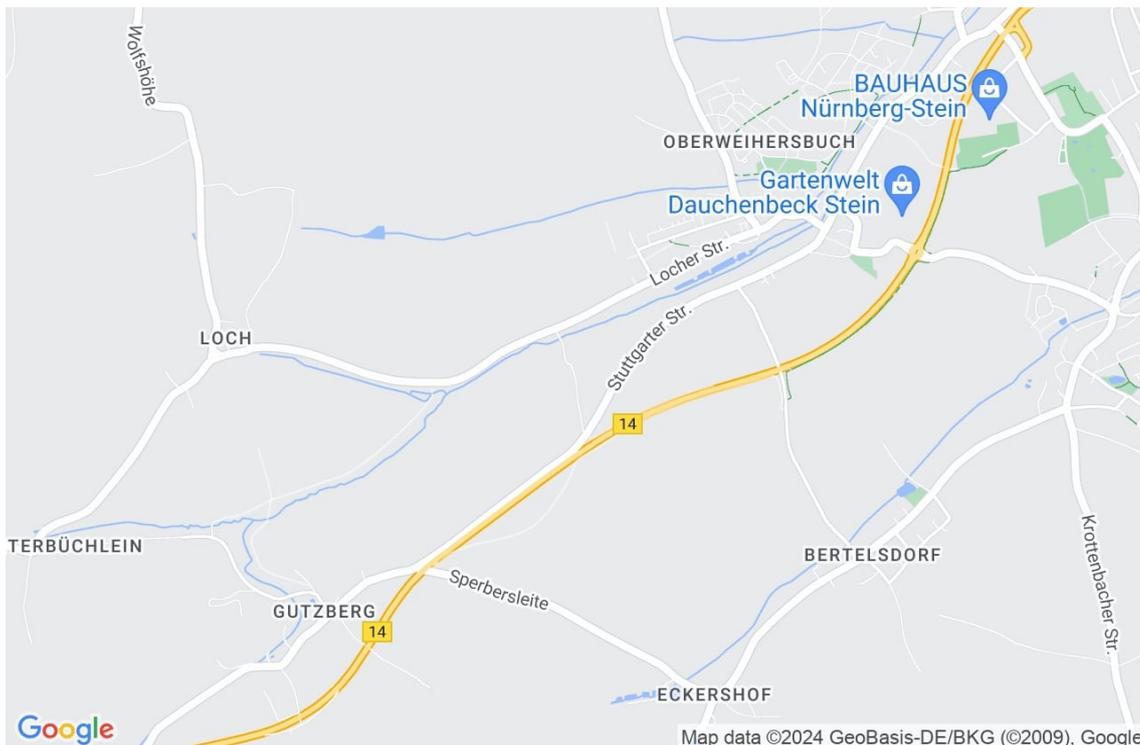


## Lage

Oberweihersbuch in Stein präsentiert sich als ein außergewöhnlicher Wohnstandort, der Naturnähe und Lebensqualität in einzigartiger Weise verbindet. Gelegen in einer der charmantesten Ecken von Stein, bietet diese Adresse nicht nur ein idyllisches Wohnumfeld, sondern auch eine direkte Verbindung zur umliegenden Natur.

In unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet gelegen, eröffnet dieser Wohnort ihren Bewohnern die Möglichkeit, die Ruhe und Schönheit einer geschützten Landschaft unmittelbar vor der Haustür zu genießen. Ob ausgedehnte Spaziergänge, entspannte Radtouren oder einfach nur die Aussicht – die Nähe zum Naturschutzgebiet bietet eine seltene Gelegenheit, den Alltag hinter sich zu lassen und in eine Welt voller natürlicher Wunder einzutauchen.

Wenngleich die Natur nur einen Steinwurf entfernt ist, sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten ebenso schnell erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt zudem für eine reibungslose Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und der Metropolregion Nürnberg.





Außenansicht



Gartenansicht



Luftbild



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Eingangsbereich



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3





Schlafzimmer 3



Flur OG



Bad



Küche



Ausgang



Gäste-WC



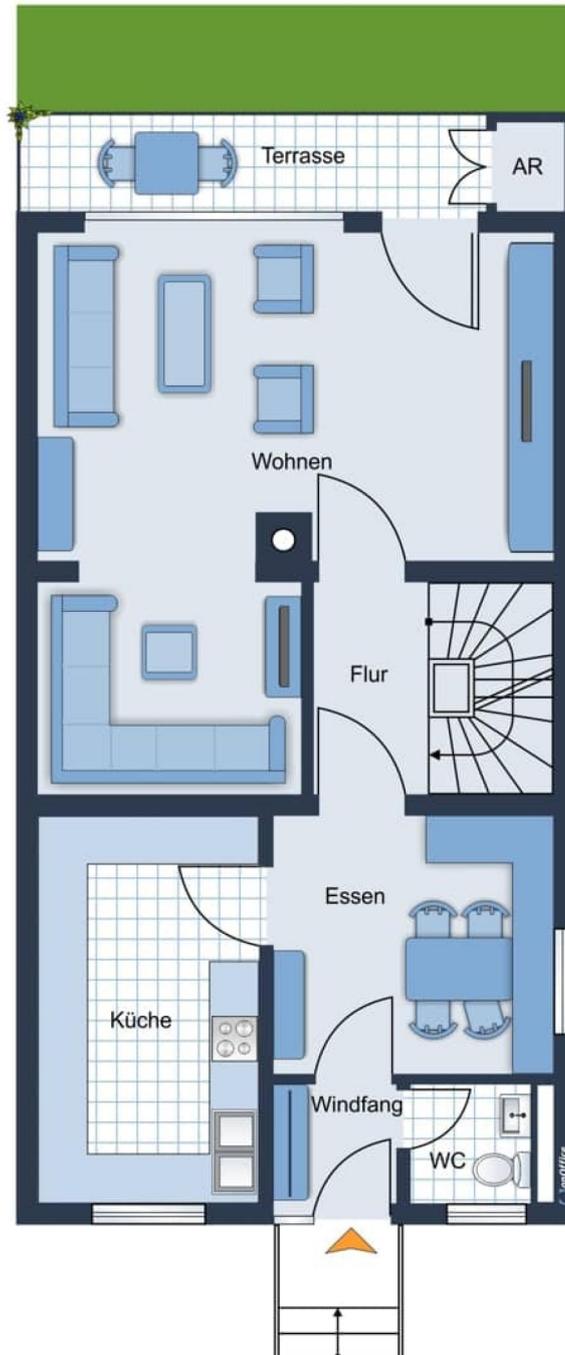


Luftbild



## Grundriss

Grundriss EG



## Grundriss

Grundriss OG



## Grundriss

Grundriss KG

