



# EXPOSÉ

## Doppelhaushälfte Stein b. Nürnberg

## ***Darf ich vorstellen...***

ruhig – großzügig – wohlfühlen

Die Doppelhaushälfte besticht durch großzügige Räume, top Ausstattung und Platz im Freien. Das Haus liegt am Ende einer Straße mit Blick auf ein weites Feld.

An den großzügigen Wohnbereich im EG schließen sich zwei Terrassen im Süden und Osten an. Der offene Wohn-Ess-Küchenbereich ist modern gestaltet. Ein Gäste-WC und eine Speisekammer runden das EG ab. Hier fühlt man sich den ganzen Tag wohl, bevor man zum Schlafen oder zum Arbeiten in andere Stockwerke geht. Das OG besticht durch ein Bad und drei Zimmer, z.B. als Schlafzimmer, einem Gästezimmer und einem Kinderzimmer. Im voll ausgebauten und vollwertig gedämmten DG befindet sich ein weiterer großer Raum mit nach oben geöffneter Decke (Studio). Der große Keller mit 3 Zimmern ist als Wohnkeller nutzbar (inkl. Fußbodenheizung).

Der umlaufende, pflegeleichte Garten lädt an sonnigen Tagen zum Entspannen oder zum Grillen ein. Eine Überdachung überspannt die Fläche vom Haus bis zur Garage, wodurch kein schlechtes Wetter beim Essen auf der Terrasse stören kann. Eine Reihe von Sonderausstattungen runden das großzügig gestaltete Haus ab.

Nähere Details finden Sie in diesem Exposé.



# Kerndaten zum Objekt

Baujahr: 2006  
Bauweise: Massiv  
Dach: Satteldach, voll gedämmt  
Etagen: Wohnkeller, EG, OG, DG ausgebaut  
Heizart: Ölheizung, Fußbodenheizung

Wohnfläche: 175 qm (netto, Abzug Schrägen)  
Nutzfläche: 230 qm  
Grundstück: ca. 350qm (umlaufende Grünflächen)  
Kfz: 1x Stellfläche, 1x Garage

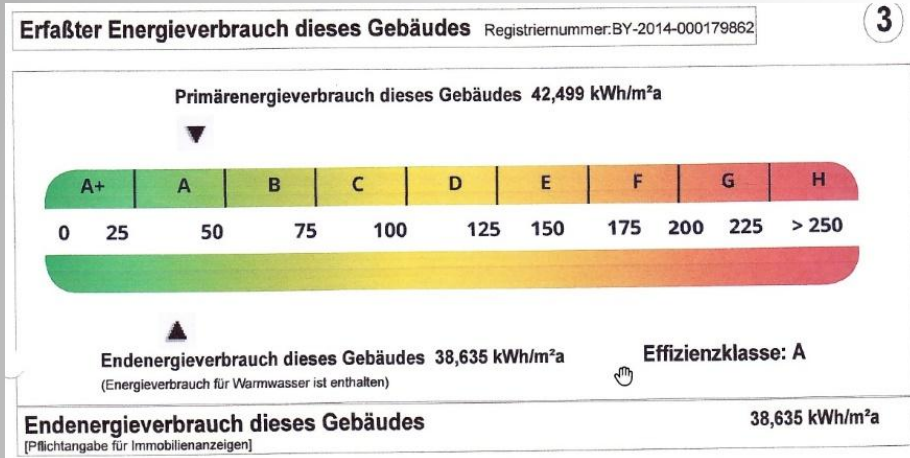
Bezug möglich ab: 01.01.2025

Möblierung: Einbauküche;  
Schwedenofen;

Bewirtschaftung: zum Kauf oder zur Miete,  
ggf. auch Mietkauf

Sofort bezugsfähig, keinerlei  
Sanierung/Renovierung nötig.

# Energieverbrauch und Sonderausstattungen

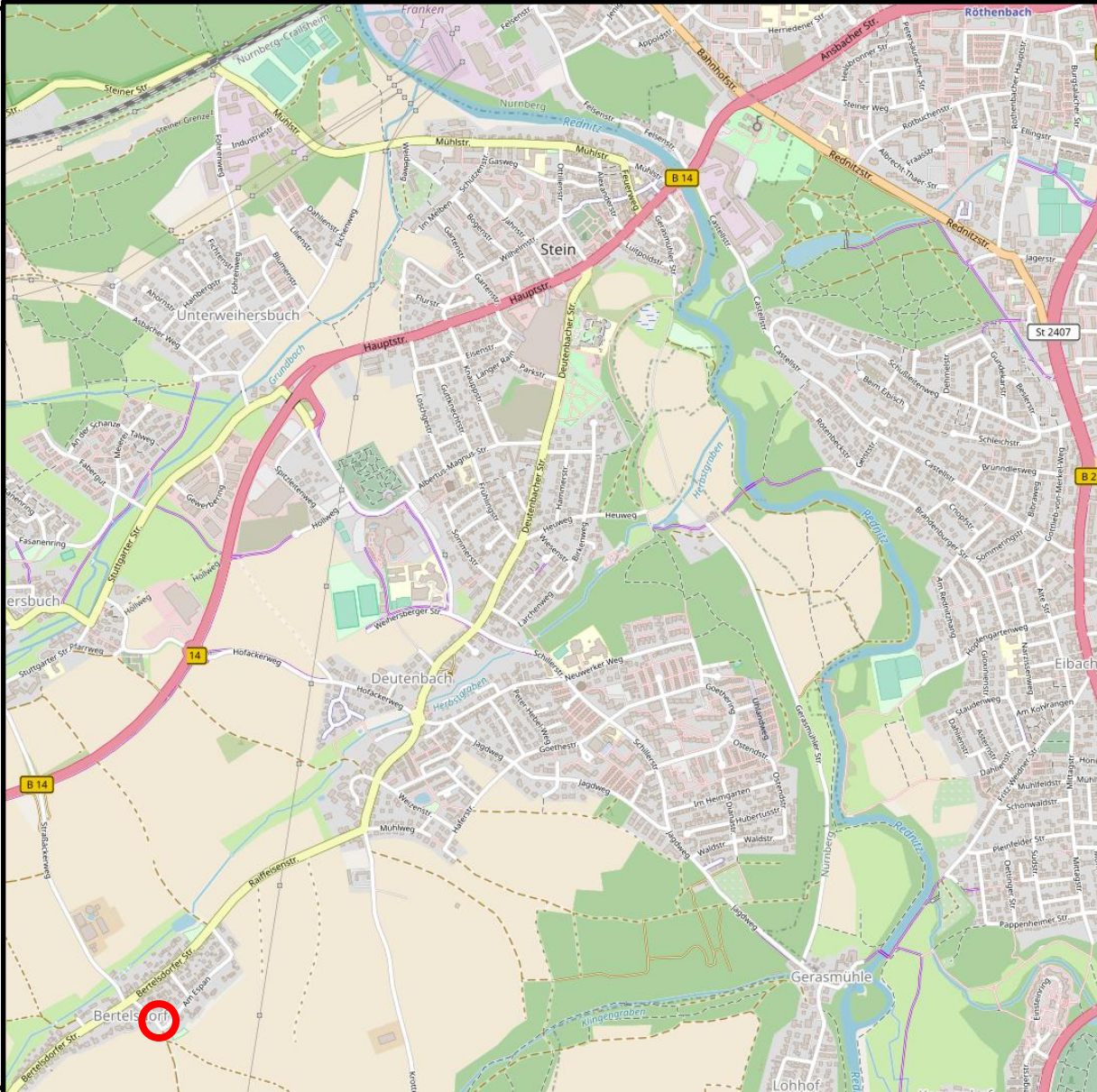


## Wichtiger Hinweis:

Aufgrund Bauweise, Fußbodenheizung und hervorragender Dämmwerte kann in Zukunft die Heizung problemlos und kostengünstig i.S.d. Gebäudeenergiegesetzes modernisiert werden.

- Zusatzleistungen zur Baubeschreibung 2/02
- Keller als Weisse Wanne - Wasserundurchlässiges Kellersystem
- Perimeterdämmung als Kelleraußenwanddämmung
- Kellergeschoßhöhe erhöht
- Schwimmender Estrich im KG
- Komplettes KG Wohnraumfähig ausgebaut Fliesen, FB – Heizung auch im KG
- Komplette Fußbodenheizung außer STUDIO
- Holz-Alu- Fenster anstatt Kunststoff Fenster
- Hochwertige Vissmann Heizung
- Exklusive Fußböden – kein Teppich
- 2-zügiger Schornstein
- Vorbereitung Kachelofen
- Farbiger Außenputz mit Fensterfaschen
- Alle Geschoßhöhen gegenüber Standard deutlich erhöht
- Hochwertige Markenküche mit Granitarbeitsplatte
- Aufwendiger Holzstichdachstuhl mit Bauder-Pur-Aufdachdämmung
- Dacheindeckung Tegalit Sonderdachpfannen
- Sehr hochwertige Innentüren Fa. H. Müller
- Elektrischer Rolladen im Bad
- Handtuchheizkörper im Bad
- Aufwendige Leerverkabelung für TV/Telekom
- Hochwertige Innentreppe (Fa. Kohler/Juramarmor)
- Reine Studiofläche ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Decke = Dach im Studio
- Hochwertige Sanitärausstattung in Bad und WC
- Komplettes Studio bereits wohnfähig ausgebaut

# Lagebeschreibung / Verortung im Großraum Nürnberg



### ***Sie lieben das Großstadtleben...***

- In wenigen Minuten sind Sie per Auto oder auch per U-Bahn in der Nürnberger Innenstadt. Einem spontanen abendlichen Stadtbummel oder einem spontanen Ausflug ins Nürnberger Nachtleben oder ins Kino/Theater steht nichts im Weg.
- Auch Fürth ist in wenigen Minuten zu erreichen.

### ***Sie möchten die Vorzüge einer Kleinstadt genießen...***

- Sie wohnen in Stein, einer kleinen vorgelagerten Stadt mit allen beschaulichen Einrichtungen einer Kleinstadt wie einem Einkaufszentrum, kleinen Läden, Supermärkten, gut-bürgerlicher Gastronomie.
- Stein bietet mit dem durchquerenden Fluss Regnitz, dem Faberschloss mit Park, weitläufigen Wiesen und Wäldern viele Möglichkeiten sich wohl zu fühlen. [Link](#)
- Für Sportbegeisterte stehen großzügige Sportanlagen bereit, Wanderwege, Radtouren, Skater-Park, Schwimmhalle u.v.m. lassen sich ohne große Anfahrt nutzen.

### ***Sie möchten in einem beschaulichen Dorf einfach Ruhe haben...***

- Sie wohnen in Bertelsdorf, etwas außerhalb von Stein. Hier ist es ruhig, nur der landwirtschaftliche Verkehr ist nennenswert.
- Sie können im Dorfladen einkaufen, sich mit frischer Milch direkt vom Bauern versorgen.
- Sie gehen aus der Tür und stehen schon im Freien. Direkt vom Haus geht es über einen Feldweg in Richtung Wald.



### ***Infrastruktur in unmittelbarer Nähe***

- Lebensmittel bei Aldi, Lidl, Netto und REWE
- Bäckereien (Deutenbach und Stein)
- Dorfladen und Milchausgabe direkt vom Bauern
- Stein-Forum-Einkaufszentrum
- Alle Schultypen in Reichweite, auch Gymnasium Stein
- Sportplätze
- Großzügige Erholungsräume, insbes. Wiesengrund, Faber-Park, Parkanlage Hainberg, Wege direkt vom Haus ins Grüne, Schloss Faber-Castell
- 2 Spielplätze direkt am Ort
- Ärzte und Anbieter zur Gesundheit in Stein

### ***Attraktivitäten in der näheren Umgebung***

- Historische Altstadt Nürnberg mit Kaiserburg
- Bedeutende Museen wie Germanisches Nationalmuseum, Spielwarenmuseum, Museum der dt. Bahn, Dürrer-Haus u.v.m.
- Freizeitbad Palm Beach mit Wellenbad, Thermen und Rutschenlandschaft (in Stein)
- Freilandaquarium (in Stein)
- Playmobil-Funpark (Zirndorf)
- Nürnberger Tiergarten
- Naherholungsgebiet Dutzensteich und Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände
- Fränkisches Seenland (Brombachspeicher, Rothsee) und Altmühltal zum Baden und für Wassersport
- Fränkische Schweiz zum Wandern und Klettern
- Historische Städte wie Bamberg, Würzburg, Fürth, Erlangen, Regensburg
- Weltbekannter Nürnberger Christkindlesmarkt während der Adventszeit
- Große Rock-/Pop-Konzerte und Volksfeste (saisonal)
- Adidas (World of adidas) und Puma Brand Stores, Factory Outlets (Herzogenaurach)
- München (Tagesausflug dank Hochgeschwindigkeitsstrecke per Bahn)
- Golfplatz (2km)
- Reitsport in/um Rosstal (7km)



**Attraktivitäten direkt am Ort...**

- Schloss Faber-Casell mit Parkanlage, See und Spielplätze
- Freizeitbad Palm-Beach mit Rutschenlandschaft, Wellenbad, Thermenlandschaft, Schwimmhalle, Außenbereich
- Forum Stein Einkaufszentrum
- Freilandaquarium
- Passage Steiner Hauptstrasse





# Impressionen: Strassenansicht



# Impressionen: West-Terrasse



# Impressionen: Süd-Terrasse



# Impressionen: EG Wohn-/Essbereich



# Impressionen: Wohnzimmer



# Impressionen: EG Küche mit Speisekammer



# Impressionen: Gäste-WC EG und Flur



10.11.2024

Exposé DHH Stein



Seite 15

# Impressionen: OG Schlafzimmer





# Impressionen: OG Kinderzimmer



10.11.2024



Exposé DHH, Stein

# Impressionen: OG Gästezimmer



10.11.2024

# Impressionen: Bad OG



10.11.2024



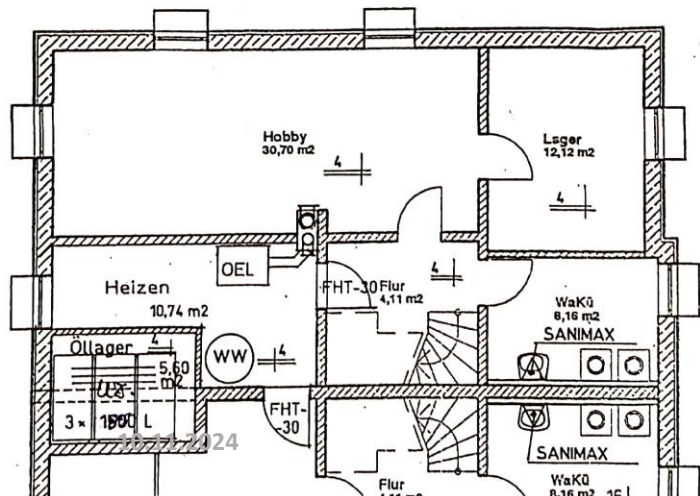
Exposé DHH Stein

Seite 19

# Impressionen: Ausgebautes DG / Studio



# Impressionen: Kellerräume (3 Räume+Flur+Technik)



# Impressionen: Technikraum / Heizung



# Impressionen: Garage/Stellplatz



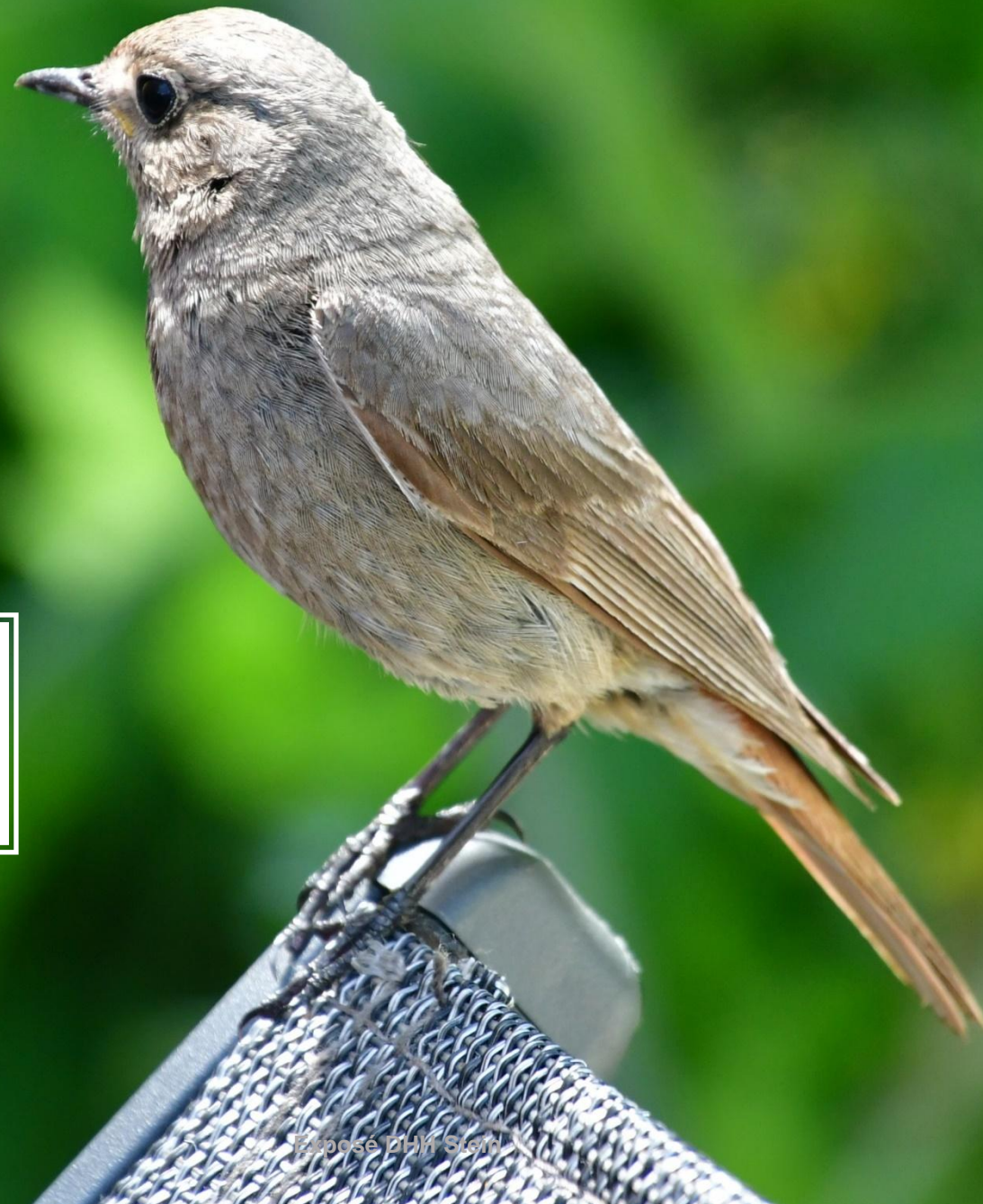
# Impressionen: Außenansichten











***Bei Interesse...***

- Das Haus ist Anfang 2025 zu verkaufen