

VERKAUF

**ERSTBEZUG NACH  
AUSBAU! DG-  
WOHNUNG MIT  
GARAGE /  
PROVISIONSFREI!**



# EINLEITUNG

## WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Einziehen & Wohlfühlen – Erstbezug nach hochwertigem Dachausbau

Diese neuwertige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung im 2. Obergeschoß eines gepflegten 5-Parteienhauses in Stein vereint modernes Design, durchdachten Grundriss und eine erstklassige Lage.

Mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Grundfläche ca. 94 m<sup>2</sup>) bietet sie großzügigen Komfort und ein helles, einladendes Wohnambiente. Herzstück ist der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und großen Fenstern, die für eine freundliche Lichtstimmung sorgen. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen.



# STANDORT

## STEIN BEI NÜRNBERG VIELFÄLTIGE WOHNMÖGLICHKEITEN

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage in der Hammerstraße 7 in Stein – einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit direkter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und Natur.

Nur wenige Schritte entfernt liegt das beliebte Einkaufszentrum FORUM Stein, das mit zahlreichen Geschäften, Cafés, einem REWE-Markt und weiteren Dienstleistern beste Versorgung direkt vor der Haustür bietet. Egal ob für den schnellen Einkauf oder einen gemütlichen Bummel – das Forum ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage optimal: Die Bushaltestelle "Forum Stein" liegt nur wenige Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zur U-Bahn-Station



# LAGE

## EINE WOHNUNG IN SCHÖNER LAGE

Diese Wohnung bietet eine attraktive Lage mit kurzen Wegen zu wesentlichen Einrichtungen des täglichen Lebens. Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Eine Schule befindet sich in der näheren Umgebung, was den täglichen Schulweg für Kinder angenehm gestaltet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über eine nahegelegene Bushaltestelle gewährleistet, während die U- und S-Bahn etwas weiter entfernt liegt, jedoch mit dem Bus gut zu erreichen ist. Diese Infrastruktur macht die Wohnung ideal für Familien und Berufstätige.

### ZENTRUM 280 M

Walking: 2 MIN | Cycling: 1 MIN | Driving: 1 MIN

### SCHULE 690 M

Walking: 6 MIN | Cycling: 2 MIN | Driving: 1 MIN

### EINKAUFEN 610 M

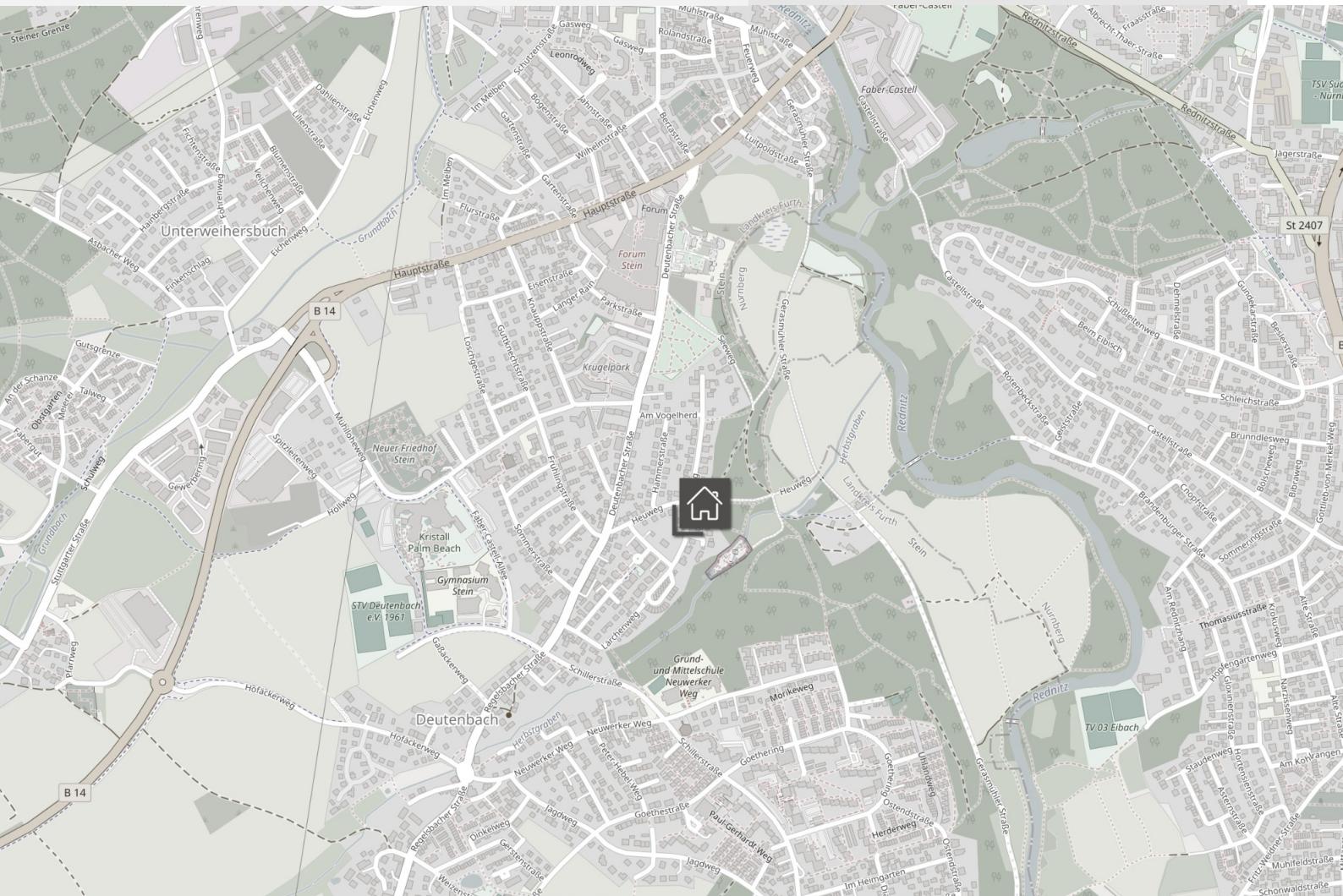
Walking: 6 MIN | Cycling: 2 MIN | Driving: 1 MIN

### BUS 710 M

Walking: 7 MIN | Cycling: 2 MIN | Driving: 1 MIN

### U/S-BAHN 2,7 KM

Walking: 27 MIN | Cycling: 9 MIN | Driving: 4 MIN



## GEMÜTLICHKEIT TRIFFT AUF MODERNES WOHNEN

Einziehen & Wohlfühlen – Erstbezug nach hochwertigem Dachausbau

Diese neuwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 5-Parteienhauses in Stein vereint modernes Design, durchdachten Grundriss und eine erstklassige Lage.

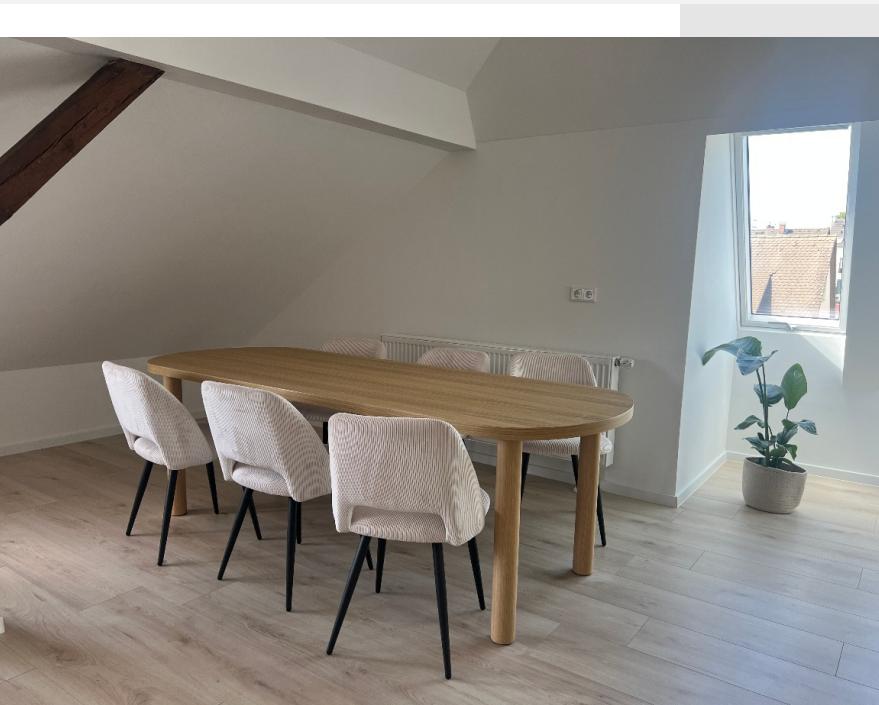
Mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Grundfläche ca. 94 m<sup>2</sup>) bietet sie großzügigen Komfort und ein helles, einladendes Wohnambiente. Herzstück ist der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und großen Fenstern, die für eine freundliche Lichtstimmung sorgen. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen.

Das elegante Tageslichtbad verfügt über Badewanne und Dusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Hochwertige Laminatböden unterstreichen den modernen Ausbau.

Der komplette Dachgeschossausbau erfolgte 2024/2025 mit besonderem Augenmerk auf Qualität und Energieeffizienz: neue Steigleitungen, moderner Stromanschluss, voll gedämmtes Dach und ein Trockenestrich mit hervorragendem Schall- und Wärmeschutz sorgen für

## HIGHLIGHTS

- CA. 79 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE 94 M<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE
- ERSTBEZUG NACH AUSBAU (2024/2025) ■
- MODERNES TAGESLICHT-BAD MIT BADEWANNE UND DUSCHE ■
- OFFENER WOHN-/ESSBEREICH ■
- RUHIGE LAGE IN 5-PARTEIENHAUS ■
- EINZELGARAGE DIREKT AM HAUS ■
- EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT VORHANDEN ■



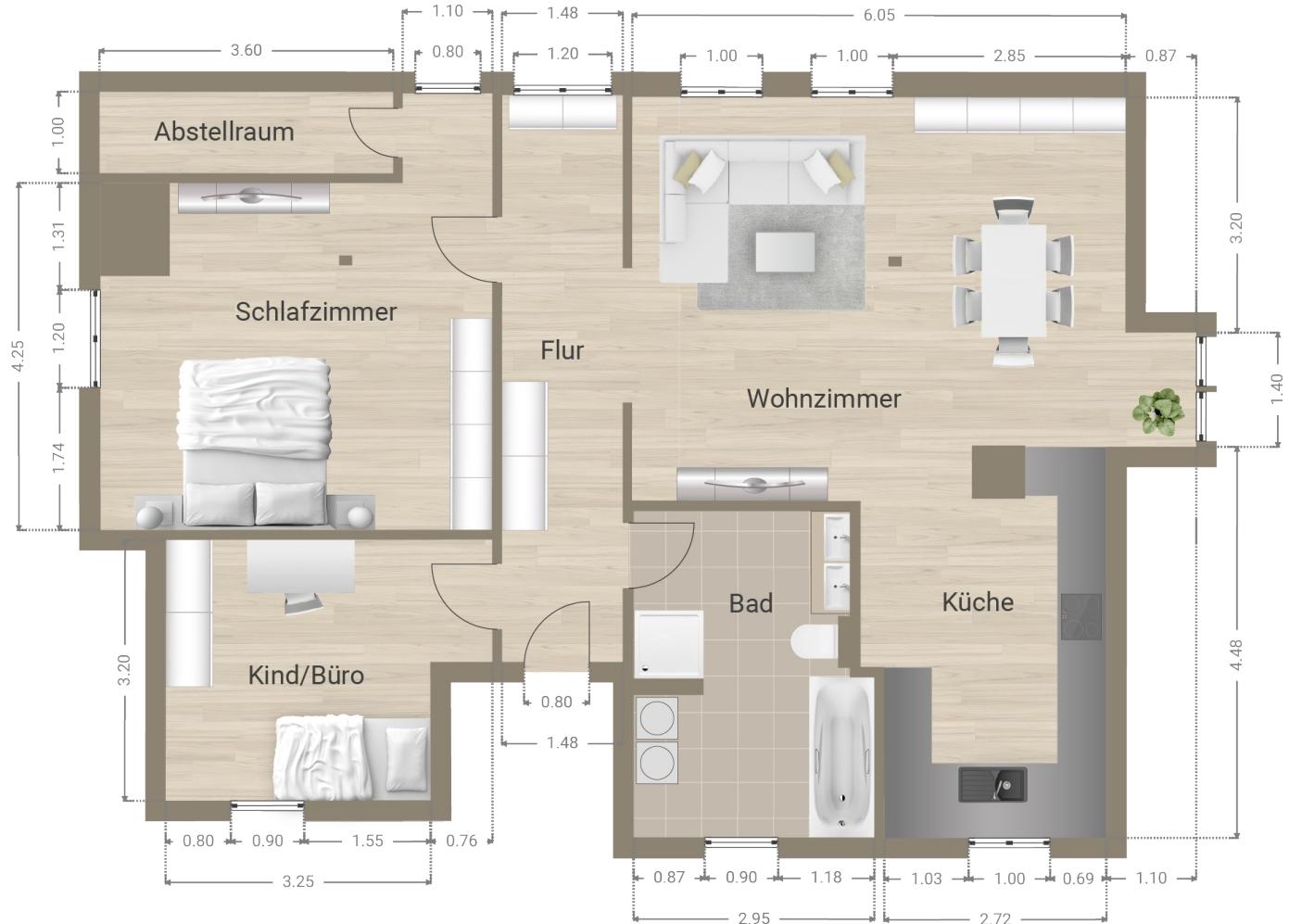
## DETAILS

- ETAGE: 2. OG ■
- GESCHOSSE: 2 ■
- KELLER: JA ■
- WOHNFLÄCHE: 78 ■
- BAUJAHR: 1954 ■
- STELLPLATZ: GARAGE ■
- HEIZSYSTEM: HEIZÖL ■
- ENERGIEPASS: KLASSE D ■

# OBJEKTBILDER



## HELLE DACHGESCHOSSWOHNUNG



Wohnzimmer	34,80 m <sup>2</sup>
Büro	8,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,40 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	78,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>78,70 m<sup>2</sup></b>

# KONTAKT

## KONTAKT

### **Fabian und Isabella Schmitt**

Dessauer Straße 8a  
90522 Oberasbach

Telefon: 017631244440  
Email: isabella.schmitt93@gmail.com

Prospektgestaltung:  
[www.immodify.com](http://www.immodify.com)

Alle Angaben, Darstellungen und Pläne in diesem Prospekt dienen ausschließlich Informationszwecken. Sie können teilweise auf automatisierten, KI-basierten Angaben beruhen und wurden nicht in jedem Fall umfassend geprüft. Änderungen, Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten. Die dargestellten Flächen, Grundrisse, Ausstattungen und Visualisierungen sind unverbindlich und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Dieser Prospekt beruht auf dem Informationsstand von August 2025. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Angaben und Regelungen in den entsprechenden Verträgen, die im Rahmen des Verkaufs oder der Vermietung abgeschlossen werden. Aus den Inhalten dieses Prospekts können keine Ansprüche abgeleitet werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung darstellen.