

Stein - Deutenbach bei Nürnberg

# Ein Ort zum Ankommen: Ihr exklusives Traumhaus in ruhiger Lage von Stein bei Nürnberg

CODE DU BIEN: 25431012

360°-Rundgang



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

**PRIX D'ACHAT: 1.895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 503 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.620 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25431012
Surface habitable	ca. 503 m <sup>2</sup>
Pièces	11
Salles de bains	4
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 270 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



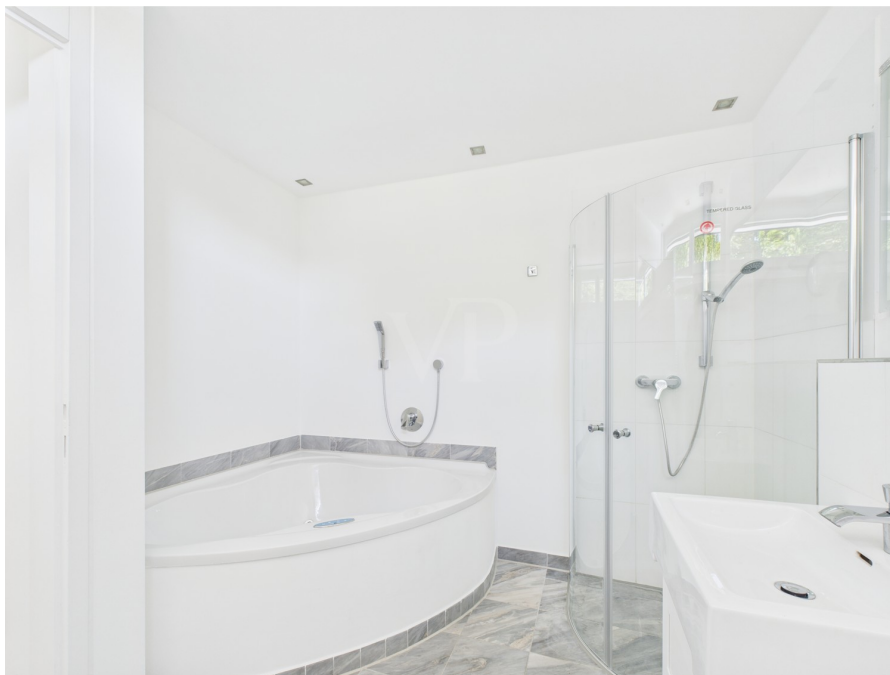
CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



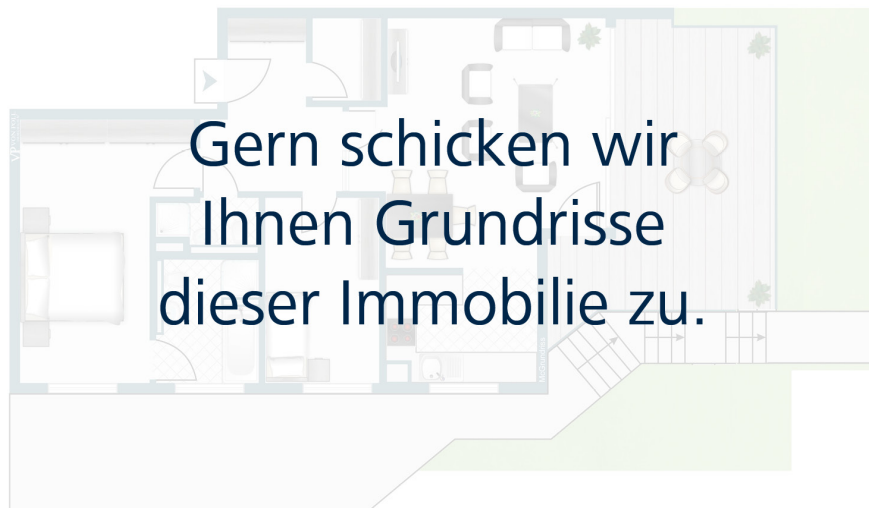
CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns 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)

CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## La propriété



VP 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)



VP 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



**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Une première impression

Willkommen in diesem außergewöhnlichen und stilvollen Anwesen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. In einer äußerst ruhigen Sackgasse, direkt am Stadtpark von Stein bei Nürnberg gelegen, genießen Sie hier eine idyllische und private Wohnatmosphäre. Das weitläufige Grundstück mit ca. 1.620 m<sup>2</sup> bietet großzügigen Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haupthaus erstreckt sich über ca. 415 m<sup>2</sup> Wohnfläche und umfasst insgesamt neun Zimmer. Ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als repräsentativer Wohnsitz – diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die lichtdurchfluteten Räume überzeugen durch ihre Großzügigkeit und eine angenehme Deckenhöhe von ca. 2,70 m, die ein besonders offenes Wohngefühl schafft. Hochwertige Natursteinböden im Erdgeschoss sowie edle Parkettböden im Obergeschoss unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses.

Die geplante Küche mit Kochinsel und integriertem Essbereich bildet den idealen Mittelpunkt für gesellige Abende und gemeinsame Momente. Ein stilvoller Kamin im Wohnbereich sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre. Das vollständig unterkellerte Haus bietet neben großzügigen Nutzflächen auch einen Wellnessbereich mit Sauna, einen Bunker, einen Tresorraum sowie weitere Kellerräume.

Das Raumangebot wird durch ein Duschbad, ein großzügiges Masterbad sowie ein weiteres Badezimmer mit direktem Zugang zu einem Kinderzimmer ergänzt. Auch hier unterstreichen die durchgehend großzügigen Raumhöhen den gehobenen Wohnkomfort.

Der Außenbereich überzeugt mit einer sonnigen Südterrasse von ca. 30 m<sup>2</sup> inklusive Außenkamin – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen weiteren Freisitz (ca. 15 m<sup>2</sup>) sowie einen geschützten Innenhof mit rund 40 m<sup>2</sup> Fläche.

Eine separate Einliegerwohnung mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet zusätzlichen Raum für Gäste, Familie oder zur Vermietung. Sie ist teilunterkellert und hochwertig ausgestattet, unter anderem mit Natursteinböden, Einbauküche sowie einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Doppelgarage mit angrenzendem Geräteraum. Für ein zusätzliches Doppel-Carport liegt bereits eine Planung vor.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Eine Kombination aus Fußbodenheizung und

**Heizkörpern sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Holz-Aluminium-Fenster mit Doppelverglasung gewährleisten eine gute Energieeffizienz. Eine moderne Ölheizung wurde 2024 installiert, ein Gasanschluss ist bereits vorgesehen. Zudem ist das Haus an das Glasfasernetz angeschlossen.**

**Für ein hohes Maß an Sicherheit sorgt eine Alarmanlage mit direkter Aufschaltung zur Polizei. In den vergangenen 10 bis 15 Jahren wurde das Anwesen kontinuierlich modernisiert und gepflegt, sodass es sich heute in einem sehr guten Zustand präsentiert.**

**Dieses exklusive Anwesen vereint Ruhe, Privatsphäre und gehobene Ausstattung mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot. Die Immobilie steht derzeit leer und ist sofort bezugsbereit.**

**Wenn Sie ein hochwertiges Zuhause in ruhiger Bestlage suchen, das sowohl durch Stil als auch durch Substanz überzeugt, ist dieses Anwesen in Stein bei Nürnberg die perfekte Wahl.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Détails des commodités

**Großzügiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung**

**Baujahr: 1967 lt. Energieausweis**

**Wohnfläche: ca. 503 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße: ca. 1.620 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**

**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**

**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Tout sur l'emplacement

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 Ausbildungscener**

**Freiland - Aquarium**

**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: [schwabach@von-poll.com](mailto:schwabach@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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