

Stein - Deutenbach bei Nürnberg

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

*Número da propriedade: 25431012*

360°-Rundgang



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.895.000 EUR • ÁREA: ca. 503 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.620 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25431012	Preço de compra	1.895.000 EUR
Área	ca. 503 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	11	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	4	Modernização / Reciclagem	2024
Ano de construção	1967	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem	Área útil	ca. 270 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.11.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



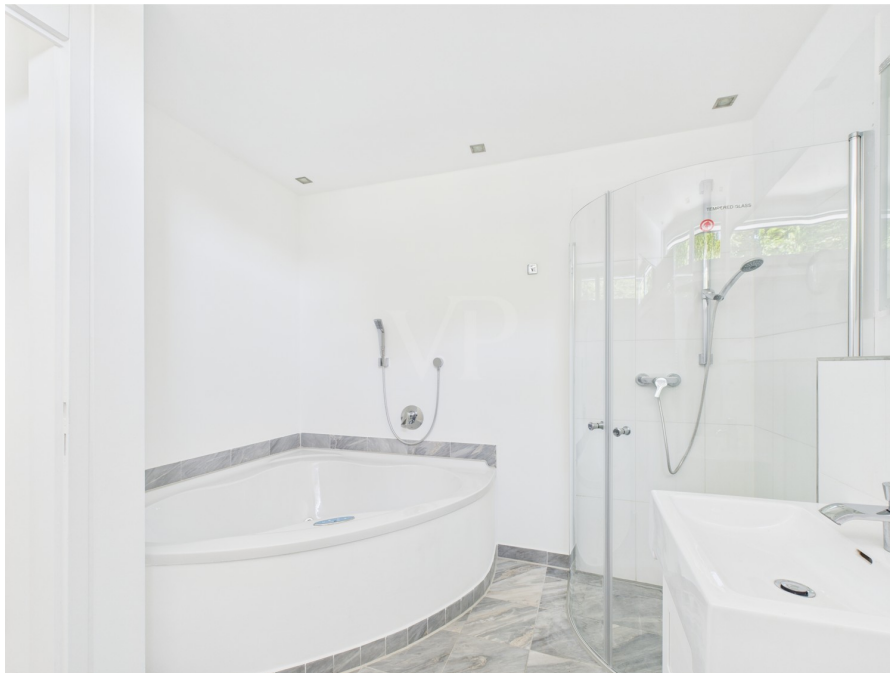
Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



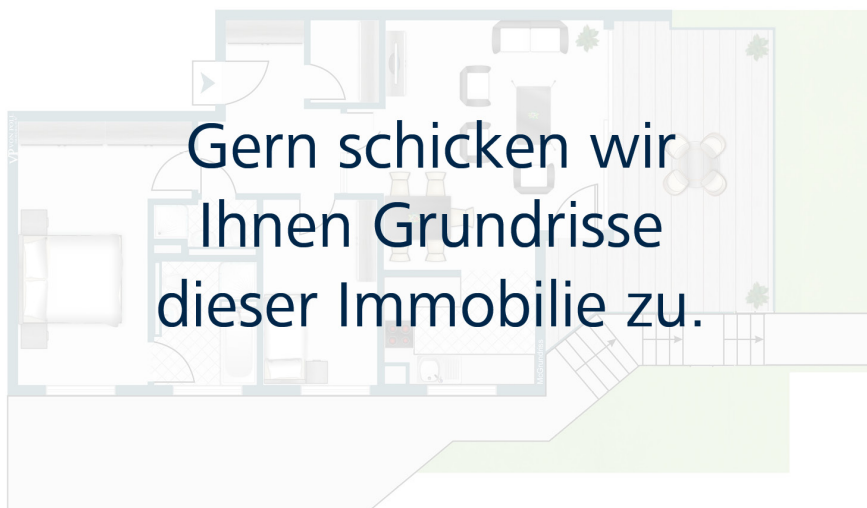
Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



[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)

Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg

## O imóvel



**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



**Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Uma primeira impressão

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!

**Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Tudo sobre a localização

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

**Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 25431012 - 90547 Stein - Deutenbach bei Nürnberg**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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