

Ihr neues Familiendomizil für baldigen Bezug



Familienfreundliches Reihenhaus in ruhiger Lage von Stein!

Familiengerechte, gepflegte und ruhige Lage. Garten mit Südostausrichtung. Gute Infrastruktur mit kurzen Wegen nach Nürnberg, Fürth und die Metropolregion. Nasszellen bereits erneuert. Nahe Garage im Garagenhof inklusive. Bezugsfrei am 1. 4. 2025

Kaufpreis: 410.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Thomas Bode
Tel. 0911/ 240303-13
Thomas.Bode@lbs-sued.de



LAGE

Unterweihersbuch ist ein Ortsteil von Stein in Landkreis Fürth der im Süd-Westen an Oberweihersbuch, und im Osten an Stein grenzt. Durch den Ort fließt der Grundbach, auch Bucher Graben genannt, der links in die Rednitz mündet.

In Unterweihersbuch leben rund 1250 Menschen. Durch die Nähe zu Stein und Fürth ist eine gute Infrastruktur gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Sportvereine und ein Kinderspielplatz sind dort zu finden.

"Entdecken Sie unser Reihenmittelhaus in der idyllischen Kleinstadt Stein, nur 900 Meter westlich des Stadtzentrums. Die Stadt ist bekannt für ihre kompakten Stein-Strukturen und bietet eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Bildung ist in Stein einfach erreichbar, mit einem Gymnasium, einer Grundschule und drei Kindergärten in der Nähe. Genießen Sie außerdem eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Naherholungsgebieten, wie einem Wasserpark, Zoo, Museum und einem Park. Stein ist die perfekte Umgebung für Familien, die eine ruhige und dennoch zentral gelegene Wohngegend suchen."



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das im östlichen Teil des Ortes 1966 in Massivbauweise errichtete Reihen-Haus als Teil eines 7-Spänners stellt sich gepflegt und teilweise modernisiert und erneuert dar.

Es bietet auf 3 Etagen eine Wohnfläche von insgesamt 134 qm und im Kellergeschoss stehen noch 46,64 qm Nutzfläche zur Verfügung. Daher ist das Haus mit seinen 5 Zimmern auch für eine größere Familie bestens geeignet. Das Herz des Hauses bildet das gemütliche Wohnzimmer in Verbindung mit dem Essplatz.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche eingerichtet und kann vom Flur und vom Wohnzimmer erreicht werden.

Die WC's im EG und DG wie auch das Bad im OG wurden bereits modernisiert. Das Bad ist mit Wanne, WC und Waschbecken bestückt und läßt sich mit dem großen Fenster gut belüften.

Vom Schlafzimmer im OG aus gelangt man auf den Balkon der nach Süd-Osten ausgerichtet ist und einen guten Blick in der Garten bietet.

Das Dachgeschoß bietet 2 Zimmer und ein kleines Badezimmer mit WC und Waschbecken.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Laminat und Fliesen. Im Kellergeschoss arbeitet eine hochwertige Brennwert-Ölzentralheizung von Buderus die 20?? komplett erneuert wurde und auch das Warmwasser produziert. Hierbei wurden auch alle Wasserleitungen ausgetauscht und teilweise neue Heizkörper installiert.

Im Keller stehen der Heizungsraum, ein Hobbyraum sowie ein Lagerraum und eine Waschküche mit Aussentreppe zum Garten zur Verfügung. Ein zusätzlicher Raum befindet sich noch unter der Aussenterrasse der über die Kelleraussentreppe erreichbar ist und zusätzlichen Stauraum bietet.

Aktuell ist das Haus noch vermietet, wird aber zum 1. 4. 2025 beziehbar.

Erleben Sie ein gemütliches Zuhause in diesem Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von 134 m². Die Grundstücksfläche von 144 m² bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie oder als ruhiger Rückzugsort für Paare.

Das Haus eignet sich optimal zum Wohnen und besticht durch eine vollständige Unterkellerung, welche zusätzlichen Stauraum oder Hobbyräume schafft. Das Dach ist voll ausgebaut, wodurch Sie weitere Nutzfläche auf der obersten Etage erhalten.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zwei Badezimmer sind vorhanden, um Ihnen den Alltag zu erleichtern und Ihnen mehr Komfort zu bieten.

Eine Modernisierung wurde im Jahr 2012 durchgeführt, wodurch Sie ein zeitgemäßes Ambiente genießen können. Das Haus ist bereit, von Ihnen bezogen und individuell eingerichtet zu werden. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort. **Unter den Bildern befinden sich Visualisierung die mit KI erstellt wurden und nur als Einrichtungsvorschläge zu verstehen sind.**



AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

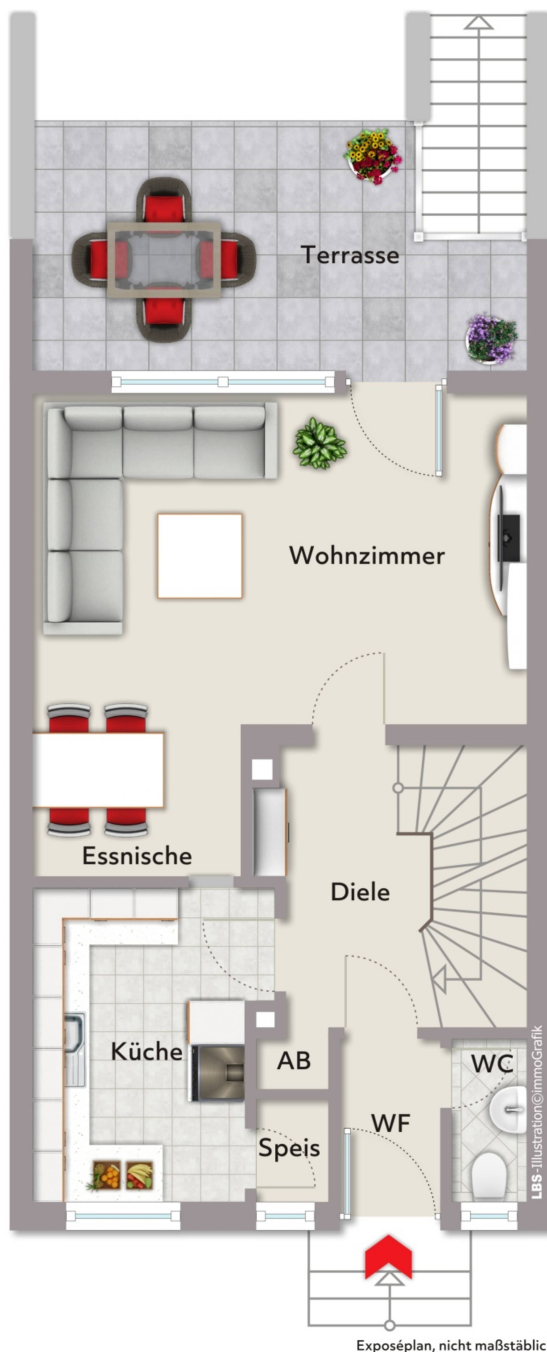
Einbauküche
EG Wohnzimmer mit Esszimmer und Zugang zur Terrasse
EG Gäste-WC
EG Flur
OG Schlafzimmer und Kinderzimmer,
OG Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
OG Flur
DG 2 Zimmer
DG Raum mit WC und Waschbecken

Buderus Ölzentralheizung mit Stahltank
Unterkellerte Terrasse
Kellerausstieg zum Garten
Gartengerätehütte.
Garage im Garagenhof



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.

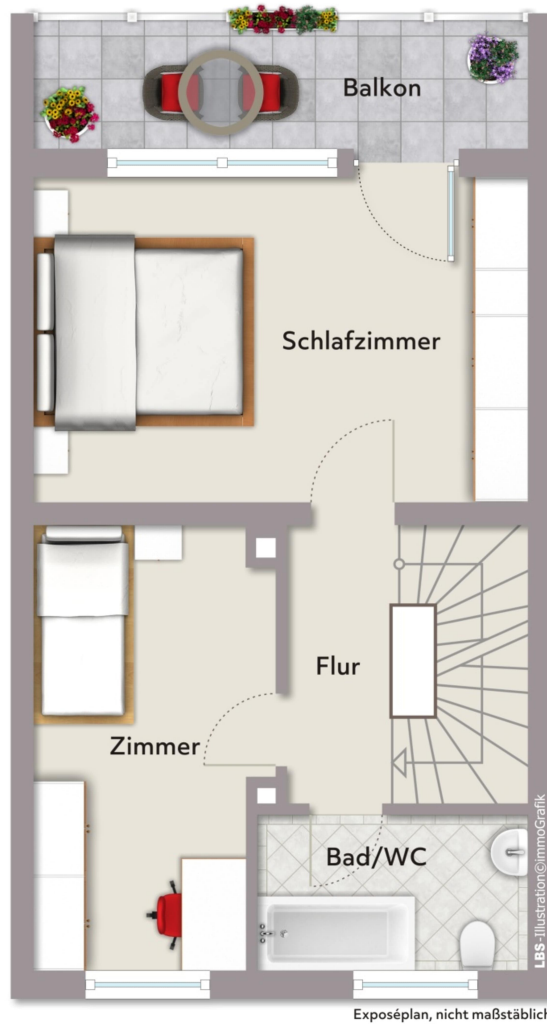


Exposéplan, nicht maßstäblich

GR EG immoGrafik Exposeplan-24403182404-DINA4[2]



AUFTEILUNG

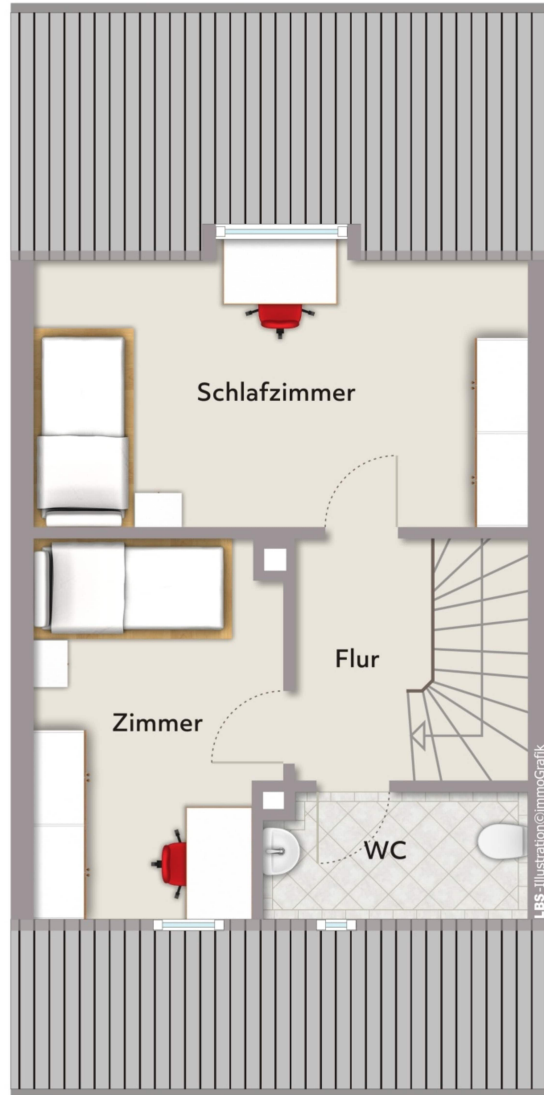


Exposéplan, nicht maßstäblich

GR OG immoGrafik-Exposéplan-24403182401-DINA4[28]



AUFTEILUNG



Exposéplan, nicht maßstäblich

GR DG immoGrafik-Exposeplan-24403182402-DINA4[1]



AUFTEILUNG



Exposéplan, nicht maßstäblich

GR KG immoGrafik-Exposéplan-24403182403-DINA4[32]



AUßENANSICHTEN



Hausansicht Eingangsseite



Hausansicht Eingang mit Weg



AUßENANSICHTEN



Hausansicht Gartenseite



Blick in den Garten



AUßENANSICHTEN



EG Terrasse



INNENANSICHTEN



EG Küche mit KI visualisiert



EG WZ mi Fenter q



INNENANSICHTEN



Wohnzimmer mit KI visualisiert



EG WZ m Essplatz q



INNENANSICHTEN



OG Schlafzimmer



Schlafzimmer mit KI visualisiert



INNENANSICHTEN



EG Treppe zum OG



EG Treppe KI visualisiert



INNENANSICHTEN



EG WC h



OG BAd h



INNENANSICHTEN



OG Treppe h



DG Jugendzi m Gaube q



INNENANSICHTEN



DG Jugendzi KI visualisiert



DG Bad m WB h

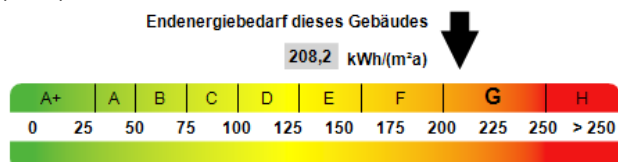


ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 134 m ²
Grundstücksfläche	ca. 179 m ²
Baujahr	ca. 1966
Zimmeranzahl	5
Befuerung/Heizung	Öl
Kaufpreis	410.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Hauptenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	208,18 kWh/(m ² ·a)





Sie haben **offene Fragen** zur Immobilie oder möchten die Immobilie bei einer **Besichtigung** näher kennenlernen?

Rufen Sie mich gerne an:

Thomas Bode
LBS Landesbausparkasse Süd
Telefon 0911/ 240303-13 oder
E-Mail Thomas.Bode@lbs-sued.de

In unserem Team ergänzen sich die Fähigkeiten und Schwerpunkte. So können wir Sie **gemeinsam umfassend beraten**. Profitieren Sie davon. Zu Ihrer **Sicherheit**.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir beraten Sie **unverbindlich und kostenlos**. Auf Wunsch schätzen wir den aktuellen Marktpreis Ihrer Immobilie und sorgen für einen **reibungslosen und sicheren Verkauf** Ihrer Immobilie.

Übrigens sind **98 Prozent der Verkäufer** mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden?

Die LBS berät Sie als kompetenter Partner auch rund um die **Finanzierung** – von den staatlichen Fördermitteln bis zur Absicherung für Ihre Immobilie. Lassen Sie sich von unseren Experten ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot machen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!



* Mehr erfahren: www.sparkassen-immo.de

Die Bilder und Grundrisse in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

Der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung können Sie jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft, widersprechen.

Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter [Impressum | Sparkassen Immobilien \(sparkassen-immo.de\)](#)