

Stein

# Exklusives Luxusanwesen in ruhiger Lage - Ihr Traumhaus in Stein bei Nürnberg!

????????? ??????????: 25431012

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 2.690.000 EUR • ??????????: ca. 503 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ?????? ????: 2.763 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ??? ??????

???????? ??????????	25431012	????? ???????	2.690.000 EUR
????????????	ca. 503 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	11	????????????????	????????????????
??????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1967	????? ?????????????	2024
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	?????????	????????
		????????????	ca. 270 m <sup>2</sup>
		????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	06.11.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	?????	?????????????	
		????? ??????????????	1967
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



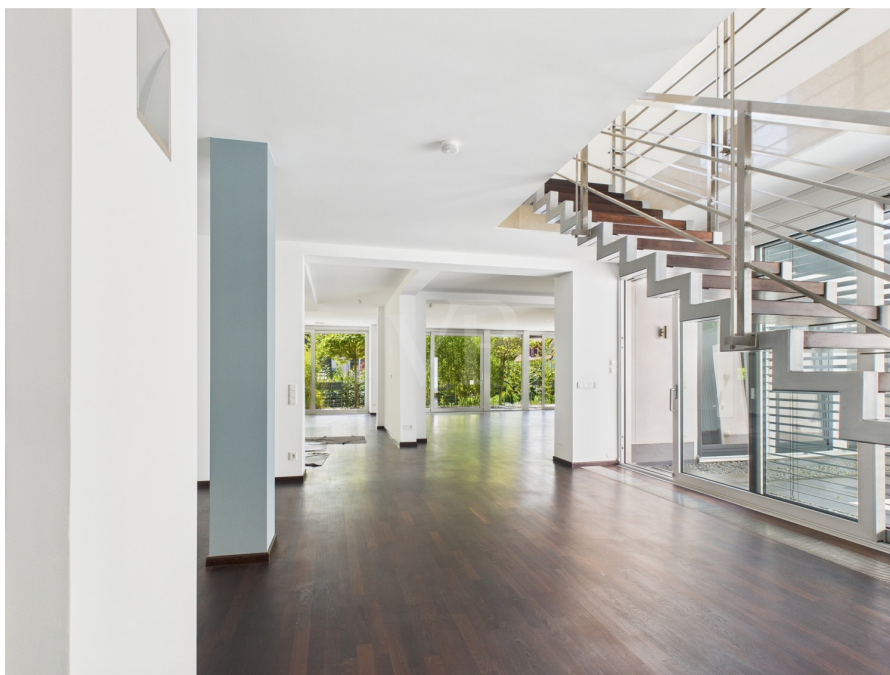
???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????





???????? ?????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



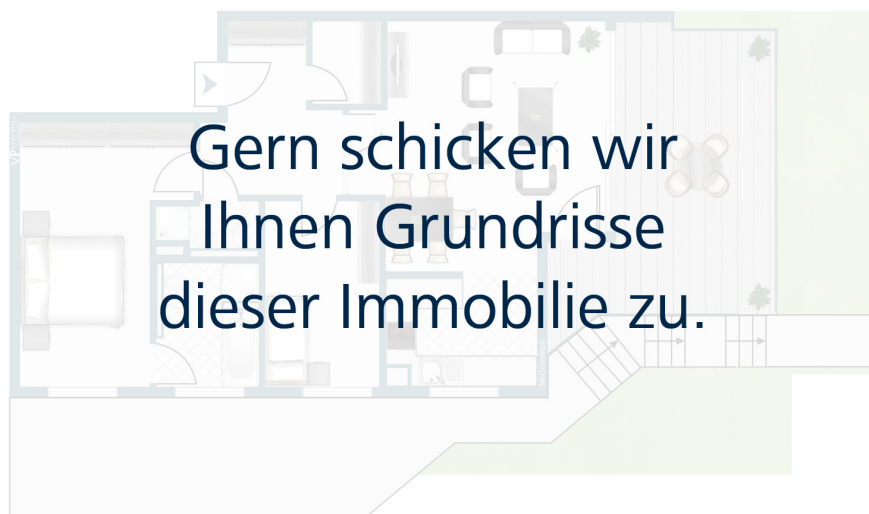
???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ?????????



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



## Ihr Immobilienspezialist

Eigentümern biete ich eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie mich, ich freue mich 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)



???????? ?????: 25431012 - 90547 Stein

?? ????????



**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

??????? ????????: 25431012 - 90547 Stein

?? ????????



???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

??? ?????? ???????????

Exklusives Luxusanwesen in ruhiger Lage – Ihr Traumhaus in Stein bei Nürnberg  
Willkommen in diesem außergewöhnlichen und stilvollen Anwesen, das keine Wünsche  
offenlässt. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgasse direkt am Stadtpark  
in Stein bei Nürnberg, was für eine idyllische und private Atmosphäre sorgt. Das  
großzügige Grundstück mit einer Fläche von 2.763 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für Erholung,  
Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haupthaus erstreckt sich über  
ca. 415 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt neun Zimmer, die sich ideal für Familien,  
Mehrgenerationenwohnen oder auch als repräsentatives Zuhause eignen. Die Räume  
sind lichtdurchflutet und großzügig gestaltet, mit einer Raumhöhe von etwa 2,70 Metern,  
was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die hochwertigen Natursteinböden im  
Erdgeschoss sowie die Parkettböden im Obergeschoss unterstreichen den exklusiven  
Charakter des Hauses. Die zukünftige Küche mit Kochinsel und Essbereich lädt zu  
geselligen Kochabenden und gemeinsamen Mahlzeiten ein. Der offene Kamin im Inneren  
sorgt für eine behagliche Atmosphäre und macht das Wohnen besonders gemütlich. Das  
Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Wellnessbereich mit Sauna auch  
einen Bunker, einen Tresor sowie diverse Kellerräume zur Lagerung. Weitere  
Annehmlichkeiten sind ein Duschbad, ein Masterbad sowie ein separates Bad mit  
Zugang zum Kinderzimmer. Die Raumhöhen im Haus sind angenehm großzügig, was  
das Wohngefühl zusätzlich unterstreicht. Der Außenbereich besticht durch eine große  
Südterrasse mit ca. 30 m<sup>2</sup> mit offenem Kamin im Außenbereich, die perfekt ist, um die  
Sonne zu genießen, sowie einen weiteren Freisitz mit ca. 15 m<sup>2</sup> und einem Innenhof mit  
ca. 40 m<sup>2</sup> Freifläche. Für Gäste oder als zusätzliche Wohnmöglichkeit steht eine ca. 88  
m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung zur Verfügung, die teilunterkellert ist und mit  
Natursteinböden, einer Einbauküche sowie einem Bad mit Wanne und Dusche  
ausgestattet ist. Der gepflegte Garten mit Springbrunnen und einer großen Fläche lädt  
zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein. Der Garten bietet Platz für einen  
möglichen Swimmingpool. Das Anwesen verfügt über eine Doppelgarage mit  
angeschlossenem Geräteraum, was ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum  
bietet. Für ein zusätzliches Doppel-Carport liegt der entsprechende Plan vor. Technisch  
ist das Haus auf dem neuesten Stand: Es ist mit einer Fußbodenheizung sowie  
Heizkörpern ausgestattet, die für behagliche Wärme sorgen. Die Fenster sind aus Holz  
und Alu und sind doppelt verglast, was für eine gute Isolierung sorgt. Ein Gasanschluss  
ist vorgesehen, und eine moderne Ölheizung wurde im Jahr 2024 installiert. Zudem ist  
das Anwesen an das Glasfasernetz angebunden, was für schnelle Internetverbindungen  
sorgt. Sicherheitsmerkmale wie eine Alarmanlage mit Aufschaltung zur Polizei sorgen für  
ein hohes Maß an Sicherheit. Das Haus wurde in den letzten 10 bis 15 Jahren laufend

saniert und gepflegt, sodass sich die Immobilie in einem hervorragenden Zustand befindet. Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Privatsphäre, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot. Es ist derzeit leerstehend und somit sofort bezugsbereit. Wenn Sie auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause in einer ruhigen Lage mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung sind, dann ist dieses Anwesen in Stein bei Nürnberg genau das Richtige für Sie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

????????????????? ??? ???? ?????

Großzügiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung  
Baujahr: 1967 lt. Energieausweis  
Wohnfläche: ca. 503 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: ca. 2.763 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  
Riesiger 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

???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

??? ??? ??? ????????????

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

??????? ?????????: 25431012 - 90547 Stein

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25431012 - 90547 Stein

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Muskat

---

Kappadocia 9, 91126 Schwabach  
Tel.: +49 9122 - 88 59 168  
E-Mail: schwabach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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