



92364 Deining

Naturnah - ruhig - gepflegt!
Charmantes Zuhause für die kleine Familie,
Deining - Siedlung



335.000 €

Kaufpreis

96,2 m²

Wohnfläche

284 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	96,2 m ²
Grundstücksfläche	284 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1996
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	12
---------------	----



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Ideal für die kleine Familie
- Schöne Doppelhaushälfte in naturnaher Lage
- Ruhiges, sonniges Grundstück mit ca. 284 m²
- Gute Aufteilung auf 3 Ebenen, Wohnfläche ca. 96,20 m² + voll unterkellert
- Geräumige Süd-Terrasse – perfekt zum Entspannen
- Praktisches Garagenhaus mit Kfz-Stellplatz, separater Werkstatt sowie Lagerfläche im Dachgeschoss
- Baujahr 1996 – Massivbauweise – Ziegel 36,5 cm, Kalksplittstein (UG), Kunststofffenster
- Böden: EG mit Laminat und Fliesen, DG mit Teppich und Fliesen
- Sehr guter Gesamtzustand
- Pflegeleichter Garten sowie Gemüsegarten & Regenwasser-Zisterne hinter dem Haus
- Öl-Zentralheizung mit 3 Kunststofftanks, lt. Kaminkehrer besteht keine Austauschpflicht
- Glasfaseranschluss wird aktuell installiert
- Einzug kurzfristig möglich

Das Erdgeschoss:

- Gemütlicher, heller Wohnflair durch zahlreiche Fenster
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Essbereich nahe der Küche
- Separate Küche mit gepflegter Einbauküche (inklusive)
- Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe & Gäste-WC
- Schöner Treppenaufgang zum Obergeschoss

Das Obergeschoss:

- Großes Elternschlafen
- Kinderzimmer mit zusätzlichem Platz für Büro
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche
- Zugang zum Spitzboden mit zusätzlicher Lagerfläche

Das Untergeschoss:

- Sehr großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Lagerraum
- Speisekammer
- Heizungs- und Tankraum

Durchgeführte Renovierungen:

- 2024: Erneuerung der Toiletten
- 2023: Erneuerung drei Nebentüren Garagenhaus
- 2012: Neuanstrich Außenfassade Haus + Garage

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer ein gepflegtes Zuhause sucht, die ruhige, sonnige Lage schätzt sowie die Vorzüge von Deining erkennt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage



- Sehr gute Infrastruktur für die Familie
- 92364 Deining
- Ruhiges, ansprechendes Umfeld
- Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule im Ort
- Bushaltestelle Richtung Neumarkt in der Umgebung
- Wunderbare Natur – ein Traum für jedes Alter
- Supermärkte (Norma + Edeka – aktuell im Bau), Bäckerei & Metzgerei im Ortskern
- Einladende Gastronomie: u.a. Gasthof zum Hahnenwirt, Pizzeria Adriano
- Medizinisch durch Haus- und Zahnärzte sowie Apotheke gut versorgt
- Ideal für Kinder & Erwachsene: Umfangreiches Sportangebot durch 1. FC Deining & andere Vereine
- Naturbad lädt im Sommer zum Abkühlen ein
- Schnelle Wege nach Neumarkt bzw. Autobahnauffahrt A3 (Neumarkt Ost oder Velburg)

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















