



92364 Deining

Effizient, großzügig & modern! NEUBAU-Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Deining bei Neumarkt/Opf.



1.690 €

Kaltmiete

158,18 m²

Wohnfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Lautenschlager Immobilien GmbH
 Christian Lautenschlager
 Tel.: 00499181465173
anfrage@lautenschlager-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158,18 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.690 €
Warmmiete	1.820 €
Nebenkosten	130 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	130 €
Gesamtbelastung brutto	1.820 €
Kaution	4.000 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.10.2035
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	21.40
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

unterkellert

unterkellert nein

Beschreibung zur Ausstattung

- Heiz-/Warmwasserversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe (Marke Viessmann)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- hochwertige Fliesen- und Vinylböden
- Bad im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
- Rauchwarnmelder, Satellitenfernsehen, Telekommunikationsanschluss (Glasfaser verfügbar)
- Technik-/Hauswirtschaftsraum mit Anschluss Waschmaschine und Trockner
- Terrasse mit Sichtschutzwand zur Nachbarhaushälfte
- frostsichere Gartenwasseraußenleitung, eingezäunter Garten
- elektrisches Garagentor (Bedienung über Funkhandsender)



Beschreibung

Topmoderne NEUBAU-Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Geräteraum:

- Baubeginn Ende 2024, Fertigstellung im Herbst 2025 (Erstbezug)
- bewährte Qualität in Massivbau (Ziegelmauerwerk)
- energiesparende und effiziente Bauweise (Wärmepumpe), Energieeffizienzklasse A+
- Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse
- insgesamt 6 Zimmer auf 2 Ebenen, über 158 m² Wohnfläche
- lichtdurchflutet durch die Fensterflächen, sonnige Ausrichtung nach Süden
- offener großzügiger Wohn-/Essbereich mit verbundener Küche und Gartenzugang
- großflächige Terrasse und eingezäuntes Gartengrundstück
- 4 Schlafräume im OG mit großzügigem Familienbad in Vollausstattung, Gäste-WC im EG
- 2 Garagenstellplätze mit Abstellraum als Lagerfläche (Gartengeräte, Fahrrad, Mülltonne etc.)

Hinweise:

Betriebs-/Nebenkosten: 130 € (monatliche Vorauszahlung für Wasser/Abwasser, städtische Gebühren: Grundsteuer/Straßenreinigung, Versicherungen, Abfallentsorgungskosten, sowie Wartungsverträge).

Staffelmiete: Erhöhung 50 € alle 3 Jahre ab Mietbeginn

Lage

Deining (PLZ 92364) bei Neumarkt i.d.OPf.

- im Tal der Weißen Laaber und Oberpfälzer Jura
- direkt an der Bundesstraße 8 und Staatsstraße St 2220
- aufstrebende Kommune mit 30 Ortsteilen, Einwohnerzahlen insgesamt ca. 5.000
- hervorragende Entwicklung mit guter Infrastruktur
- Kindergärten (Kindertagesstätte St. Josef, Kita Sonnenschloss)
- Grund-/Mittelschule, weiterführende Schulen in Neumarkt
- Apotheke, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Metzgerei)
- Sportpark, modernes Naturbad, Vereinsleben, Wander- und Radfahrnetz
- Entfernung nach Neumarkt ca. 9 km, Nürnberg ca. 45 km, Regensburg ca. 60 km
- Autobahn-Anschlussstelle Lengenfeld BAB A3 Nürnberg-Regensburg ca. 9 km
- Busverbindung (VGN - Verkehrsbund Großraum Nürnberg), Rufbus
- Deining Bahnhof ca. 4 km, Neumarkt Bahnhof ca. 10 km
- Bahnlinie Nürnberg-Regensburg, S-Bahn nach Nürnberg

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter www.deining.de.

Örtliche Lage der Immobilie:

- gewachsene Neubausiedlung
- gepflegtes junges Wohnumfeld (Baugebiet Oberbuchfelder Weg)
- verkehrsberuhigt und familienfreundlich
- freie Kfz-Stellplätze (Parkbuchten) für Anwohner/Besucher in unmittelbarer Umgebung















































