



92364 Deining

Rarität:
Möbliert. Neuwertig. Stilvoll!
Deining - Zentrum



298.500 €

Kaufpreis

75,62 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,62 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

Zustand

Zustand	neuwertig
---------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓



Beschreibung

Die Wohnung:

- Hochwertig möblierte Wohnung mit einem perfekten Grundriss
- 3 Zimmer mit Tageslichtbad – ca. 75,62 m² Wohnfläche
- Sehr ruhige Wohnung – Fenster mit Schallschutzklasse 5
- Aktuell von einer zuverlässigen Mieterin bewohnt
- 2. Obergeschoss - durch Aufzug barrierefreier Zugang bis zur Wohnung
- Heller Koch- & Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon (Westausrichtung)
- Gut verbunden & optimal getrennt: Wohnzimmer als separater Bereich
- Geräumiges Eltern-Schlafen sowie Kinderzimmer/Büro
- Design-Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Eingangsbereich bietet gute Stellmöglichkeiten
- Wohnräume mit Vinylboden, Schlafzimmer mit Teppichboden
- Wohnungswände teilweise mit aufwändiger Wisch- bzw. Spachteltechnik bearbeitet
- Weitere Ausstattungsdetails: elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Praktisches Kellerabteil inklusive
- Bis zu 2 Tiefgaragen-Stellplätze auf Wunsch – 1 davon mit Wallbox
- Aktuell alles vermietet: Wohnung 695,- EUR, 2 Tiefgaragen-Stellplätze 80,- EUR, Möblierung 150,- EUR = 925,- EUR (11.100,- EUR p.a.)

Die Möblierung:

- Hochwertig & stilvoll
- Damaliger Anschaffungswert ca. 45.000,- EUR
- Einbauküche mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, Kochfeld, Backofen (Marke Siemens), Waschmaschine/Trockner
- Esstisch mit 4 Stühlen
- Sofa
- Fernseher
- Surround-System
- Sideboard
- Schlafzimmer-Einbauschränk mit intelligenter Aufteilung
- Bett inkl. Nachkästchen
- Waschtisch mit Unterschränk im Bad
- Garderoben-Einbauschränk mit guten Stauraummöglichkeiten
- Schuhschrank, Sideboard und Hocker im Eingangsbereich
- Decken- & Wandleuchten in allen Räumen

Die Wohnanlage:

- 2 Häuser A + B mit insgesamt 18 Wohnungen + 1 Praxis (Zahnarzt)
- Wohnung befindet sich im Haus A
- Baujahr 2021 – Bauträger N+S Projekt GmbH, Architekturbüro Theo Nutz GmbH
- Massivbauweise und Wärmedämmverbundsystem (damaliger KfW 40 Standard)
- Nachhaltige Pellet-Heizung (Wärmelieferungsvertrag mit Stadtwerken Neumarkt)

Energetische Werte:

- B, 61,6 kWh, Holzpellets, Bj. 2021, Energieklasse B

Fazit: Wer eine neuwertige Wohnung in guter Lage sucht, die hochwertige Möblierung schätzt sowie die Vorzüge von Deining erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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



Lage

- Perfekt gelegen – alles in Lauflage
- 92364 Deining
- Ruhige Lage – an keiner Hauptstraße gelegen
- Zugang zur Natur & Laub vorhanden
- Supermarkt, Bäckerei & Metzgerei im Ortskern
- Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule in direkter Umgebung
- Bushaltestelle Richtung Neumarkt in Lauflage
- 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













