



## 92364 Deining

Eigennutzung oder Kapitalanlage!  
Großes Haus mit Charme und Substanz,  
Deining - Ortskern



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**450.000 €**

Kaufpreis

**203,98 m<sup>2</sup>** **644 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	203,98 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	644 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	3
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	7
Wohneinheiten	4
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	13
---------------	----

### Zustand

Baujahr	1969
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

- Klasse Gelegenheit für den Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Großes Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Fläche im Dachgeschoss
- Durch ruhige Lage und schnelle Wege nach Neumarkt gute Vermietbarkeit
- Sonniges Hanggrundstück mit ca. 644 m<sup>2</sup>
- Wohnung EG vermietet, Wohnung OG frei, Wohnung DG ein Zimmer von zwei vermietet
- Treppenhaus verbindet grundsätzlich alle 3 Wohnungen – aktuell abgetrennt
- 7 Zimmer mit ca. 203,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und OG sowie zusätzliche Fläche im DG
- Wohnung EG: ca. 84,00 m<sup>2</sup> Wfl., Wohnung OG: 119,98 m<sup>2</sup> Wfl.
- Wohnung DG: ca. 63,26 m<sup>2</sup> Wfl. (vermessen durch Eigentümer) – nicht genehmigt
- Separate Gartenflächen bei den Wohnungen EG und OG
- 2 getrennte Garagen-Stellplätze + Gartenschuppen und großer Holzschuppen direkt am Haus
- Geräumige Werkstatt von außen zugänglich
- Gepflegter Zustand, Baujahr 1969, Renovierungen bereits durchgeführt
- Öl-Zentralheizung (Brenner 1991 – Niedertemperaturkessel – somit keine Austauschpflicht) + Holzofen + Warmwasseraufbereitung durch Solarthermie
- Heizabrechnung durch Dienstleister (Messteam 2000, Neumarkt) – Ölverbrauch pro Jahr ca. 2.000 l
- Balkonkraftwerk mit geringer Restnutzungsdauer, Verkabelung nutzbar für neue Module
- Brauchwasserversorgung mittels Brunnen
- SAT-Anschluss und Glasfaseranschluss im Haus

### Das Erdgeschoss:

- Aktuell an zuverlässige Frau vermietet
- Perfekte Wohnung für den Single oder das Paar
- Helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Separate Küche – Einbauküche im Eigentum der Mieterin
- Geräumiges Schlafzimmer + Büro
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette
- Hauswirtschaftsraum bzw. Lagerraum mit Tür zum Öltank

### Das Obergeschoss:

- Ansprechendes Wohngefühl für die Familie
- Sofort einzugsbereit
- Attraktives Wohnzimmer mit herrlichem Weitblick und Holz-Kamin
- Esszimmer als schönes Bindeglied zwischen Wohnen & Kochen
- Küche mit Einbauküche
- Zugang zum überdachten Balkon mit Blick Richtung Natur und Ortsmitte
- Highlight der Wohnung: Überdacht- und wettergeschützter Freisitz – Ideal für Frühstück oder Abendessen im Freien mit tollem Ausblick
- Großes Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet sowie Gäste-WC
- Direkter Zugang zum Erdgeschoss mit Lagerraum und Heizraum/Waschmaschinenanschluss

### Das Dachgeschoss:

- Ein Zimmer aktuell an zuverlässigen Wochenendheimfahrer vermietet, zweites Zimmer aktuell frei
- Offener Wohn- und Essbereich
- 2 Schlafzimmer – jeweils mit eigener Küchenzeile und Waschbecken
- Gemeinsames Badezimmer mit Dusche
- Zustieg zum niedrigen Spitzboden

### Die Mieteinnahmen:

- Details im Exposé

### Durchgeführte Renovierungen:



- 2010: Wohnung EG-Badezimmer: Bodenfliesen, Waschbecken, teilw. Möbel
- 2020: Haustür, teilweise Fenster
- 2021: Wohnung EG: teilweise Böden
- 2025: Wasserrohre direkt nach der Wasseruhr
- Noch offen: Feuchtigkeit im Hauswirtschaftsraum + Garage, Dachflächenfenster beim Freisitz

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer ein großes Zuhause für seine Familie oder zur Kapitalanlage sucht, die bestehenden Mieteinnahmen schätzt sowie die Vorzüge von Deining erkennt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

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

## Lage

- Gemeinde Deining mit sehr guter Infrastruktur
- 92364 Deining
- Ruhiges, ansprechendes Umfeld
- Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule im Ort
- Bushaltestelle Richtung Neumarkt fußläufig erreichbar
- Wunderbare Natur in direkter Umgebung – 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, Physiotherapeut 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















