



## 92364 Deining

Herrliches Wohnhaus für Naturliebhaber mit 4.249 m<sup>2</sup> Grund,

Deining - Hacklsberg



575.000€

Kaufpreis

140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4249 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

5,5



## **Ihr Ansprechpartner**

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m²
Grundstücksfläche	4.249 m²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Einliegerwohnung	~

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	575.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.





# **Ausstattung**

Bad		Küche
Wanne	~	Einbauküche
Dusche	<b>✓</b>	
		Bodenbelag
Heizungsart		Fliesen
Zentralheizung	<b>✓</b>	
		Stellplatzart
		Garage





## **Beschreibung**

#### Das Haus/Grundstück:

- Architektonisch durchdacht, passt sich das Haus harmonisch dem Gelände an und schafft auf allen Ebenen wertvollen Wohnraum
- Das Grundstück: Wo das Leben Platz hat Traumhaftes Anwesen in Ortsrandlage
- Gepflegtes Wohnhaus mit natürlicher Ausstrahlung
- Wohnambiente mit Lebensqualität der ganz besonderen Art
- Schönheit der Natur stets vor Augen
- Sonniger Garten Grund mit ca. 4.249 m<sup>2</sup>
- Haus-Grundriss klassisch modern mit klarer Struktur
- 5,5 Zimmer mit ca. 140 m² Wohnfläche mit Gartengeschoss
- Massivbauweise Baufirma Klebl Baujahr 1997
- Der Garten: Vielseitige Terrassen und ein stilvolles Glasgartenhaus erweitern das Wohnerlebnis nach draußen – für entspannte Stunden im Garten – ein grünes Paradies, das jeden Tag ein Stück Urlaub
- Holzfenster doppelverglast
- Öl-Heizung, Marke Buderus
- Bezug nach Vereinbarung

#### Das Erdgeschoss:

- Ein Wohnzimmer zum Verlieben mit Traumausblick ins Grüne, behaglichem Specksteinofen und direktem Zugang zum sonnigen Balkon
- Specksteinofen Tulikivi von bekannter Ofenfirma aus Neumarkt: Ofenhaus Dörfler
- Kochen mit Ausblick die hochwertige Nolte-Küche mit Speis,

Neff-Geräten und Zugang zum Balkon lässt keine Wünsche offen

- Balkon: Hier wird jeder Ausblick zum Erlebnis
- Direkter Zugang zum Gemüsegarten
- Büro/Gästezimmer
- Große Diele
- Gäste-WC mit Dusche

#### Das Obergeschoss:

- Großes Elternschlafzimmer mit bodentiefem Fenster
- 2 Kinderzimmer
- Gemütliches Badezimmer mit Badewanne und Blick in den Wald
- Zusätzliche Staufläche im Spitzboden

#### Das Gartengeschoss:

- Tolles Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Ein heller Raum mit Sauna (Infrarot für vier Personen mit Musik)

Lux Serie – ergänzt durch eine gemütliche Diele mit wärmendem Ofen, um danach sich in den Garten

- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht

#### Praktisches & amp; Nützliches:

- Das Garagenhaus, sehr groß und mit viel Platz auf mehreren Etagen
- Werkstatt und Lage im Gartengeschoss mit elektrischem Toren
- Zusätzliches Gartenhaus mit schöner Gartenlaube und Platz für die Gartengeräte
- Glasfaser Hausanschluss

#### Renovierungen:

- 2015 Nebengebäude
- 2022 Balkon neu verbrettert
- 2022 Juliana Gartengewächshaus
- 2023 Fenster neu abgedichtet





- 2023 neue Böden Fliesen Küche & Diele
- 2023 Nolte Küche mit Neff Elektrogeräten
- 2024 Balkon Stützen erneuert
- 2024 Erneuerung der Garageneinfahrt und Abfahrt zum Garten

#### **Energetische Werte:**

- V, Heizöl, Stückholz, 198,6 kWh, Klasse F, Bj. 1996

#### Fazit:

Wer das Besondere sucht – ein gepflegtes Haus mit Charakter schätzt, den traumhaften Ausblick und ein weitläufiges Grundstück liebt, der findet hier eine seltene Gelegenheit für ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen!

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

### Lage

- Ein Traum für Naturliebhaber
- Leben in Deining Zuhause im idyllischen Hackelsberg
- Deining Hackelsberg verbindet ländliche Ruhe mit herzlicher Gemeinschaft und naturnaher Lebensqualität
- Traumhaft gelegen mit direktem Blick in die Natur
- Schnelle Anbindung in alle Richtungen
- Zughaltestelle in Deining-Bahnhof nur 3 Fahrminuten
- Über die Bundesstraße B8 bzw. B299 gut angebunden
- Deining bietet hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Naturbad, Ärzte, Apotheke, uvm.
- Nach Neumarkt nur 12 km

### **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.







Traumhaftes Grundstück für Naturliebhaber

































































