



## 92364 Deining

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



**1.690 €**

Kaltmiete

**158,18 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Christian Lautenschlager  
Tel.: 00499181465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	158,18 m <sup>2</sup>
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	07.08.2035
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	18.70
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab Herbst 2025

## Zustand

Baujahr	2024
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 m<sup>2</sup> 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

Innenfotoaufnahmen in der Anzeige (Referenz) aus Vergleichsobjekt

## 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 - Verkehrsverbund 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](http://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























