



92364 Deining

Attraktives Zuhause in idyllischer Lage mit Bahn-Anbindung!
Deining - Bahnhof



295.000 €

Kaufpreis

127,32 m²

Wohnfläche

872 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127,32 m²
Grundstücksfläche	872 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1962
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1962
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Anfang 2027
Gruppennummer	11



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



Beschreibung

Das Haus:

- Schönes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage
- Renoviertes Wohnambiente schafft tolle Wohlfühlatmosphäre
- Pflegeleichtes, großes Grundstück mit ca. 872 m² - hier können Sie Ihre Gartenträume umsetzen
- 5 Zimmer mit insgesamt ca. 127,32 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
- Wohnung EG: 3 Zimmer mit ca. 85,90 m² Wohnfläche
- Wohnung DG: 2 Zimmer mit ca. 41,42 m² Wohnfläche
- Separates Treppenhaus trennt die beiden Wohnungen optimal ab
- Voll unterkellert – ausreichend Staufläche
- Stilvolle Einbauküche im EG sowie gepflegte Einbauküche im DG
- Herrlicher Schwedenofen sorgt für angenehme Wärme
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 1997, Marke VIESSMANN – keine Austauschpflicht
- PV-Anlage (2007) zur Ablöse möglich (weiterer Eigentümer)
- Baujahr 1962, zahlreiche Renovierungen bereits durchgeführt – genaue Aufschlüsselung siehe unten
- Neuwertige Garage mit Sektionaltor und 4 m Innenlänge
- Bezug Anfang 2027

Das Erdgeschoss:

- Geräumige Diele als schöner Empfang
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Wohnküche bietet Platz für Einbauküche und Esstisch
- Schlafzimmer sowie Kinderzimmer
- Hochwertig gestaltetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche & Handtuchheizkörper

Das Dachgeschoss

- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit tollen Sichtbalken
- Offene Küchenecke mit Fenster
- Großes Schlafzimmer mit guter Stellmöglichkeit für Schrank
- Zeitloses Badezimmer mit Eck-Badewanne & Dusche & Handtuchheizkörper

Das Untergeschoss

- Größtenteils neue Bodenfliesen
- Beheizter Hobbyraum
- Große Werkstatt mit Zufahrtsmöglichkeit vom Garten
- Hauswirtschaftsraum
- Technikraum sowie Tankraum mit zusätzlicher Staufläche

Durchgeführte Renovierungen:

- 2003: Holz-Fenster
- 2005: Dachrinnen, Kamin Außenhülle
- 2009: Ausbau Dachgeschoss
- 2010: Elektrische Rollos EG
- 2013: Zaun Straßenseite
- 2017: Haustüre
- 2018: Teilweise Fenster UG
- 2019: Sanierung Bad EG
- 2022: Fliesen Keller

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer ein Zuhause mit 2 Wohnungen sucht, die durchgeführten Renovierungen schätzt sowie die



Vorzüge der Zuganbindung erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Natur PUR & schnelle Wege
- 92364 Deining – OT Deining-Bahnhof
- Ein Traum für Naturliebhaber durch Nähe zu grenzenlosen Waldwegen
- Ca. 5 Minuten Fußweg zum Bahnhof – ideale Anbindung nach Neumarkt, Nürnberg und Regensburg
- Nahversorgung mit Supermarkt, Bäckerei u. Metzgerei sowie Ärzten im Nachbar-Ort Deining
- Familienfreundliche Gemeinde mit KITA, Kindergarten, Schule, Naturbad und aktives Vereinsleben
- Ca. 5 km nach Deining
- Ca. 12 km nach Neumarkt
- Ca. 52 km nach Nürnberg
- Ca. 60 km nach Regensburg

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















