



92364 Deining

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



450.000 €

Kaufpreis

203,98 m²

Wohnfläche

644 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	203,98 m²
Grundstücksfläche	644 m²
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 m²
- 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 m² Wohnfläche im EG und OG sowie zusätzliche Fläche im DG
- Wohnung EG: ca. 84,00 m² Wfl., Wohnung OG: 119,98 m² Wfl.
- Wohnung DG: ca. 63,26 m² 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















