92364 Deining

Traumhafter Fernblick für die große Familie - sofort frei! Deining - Siegenhofen

375.000 €
Kaufpreis

176,31 m²
Wohnfläche

639 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176,31 m²
Grundstücksfläche	639 m²
Zimmer	6
Wohneinheiten	2

Allgemeine Infos

Gruppennummer	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1978

Zustand

Baujahr	1978

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Beschreibung

Das Wohnhaus:
- Ihr neues Zuhause zwischen Ruhe, Lebensqualität & traumhaftem Fernblick
- Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus sofort verfügbar
- Ideal für die große Familie oder als Mehrgenerationenhaus
- Durch 2. Hauseingang auch Vermietung möglich
- 6 Zimmer, 2 Bäder sowie 2 Wintergärten mit ca. 176,31 m² Wohnfläche
- Attraktive, zeitlose Einbauküche inklusive
- Ausreichend Lagerflächen im nicht ausgebauten Dachgeschoss, Garten sowie Werkstatt
- Gepflegter Gesamt-Zustand – durchgehend vom Ersteigentümer bewohnt
- Baujahr 1978 – laufend renoviert – siehe gesonderte Aufstellung
- Energetisch breit aufgestellt: Öl-Zentralheizung, Holzofen mit Kochfunktion sowie Solar-Heizung (ca. 13,45 m², Kombispeicher, 1.000 l, Bj. 2008)
- Zusätzlich PV-Anlage mit 8,2 kWp sowie Batterie-Speicher mit 5,2 kWh (beides Bj. 2022)
- Geräumige Garage mit einem Stellplatz
- Überdachter Hauseingang für einen geschützten und einladenden Empfang
- Liebevoll angelegtes Grundstück mit ca. 639 m²
- Komplett eingezäunt sowie großes Gartentor für Zufahrt (z.B. Wohnmobil)
- Terrassierter Garten schafft tolle Ebenen, Gestaltungsmöglichkeiten & Rückzugsorte

Das Erdgeschoss:
- Wohnen & Schlafen auf einer Ebene möglich – ideal für jedes Alter
- Praktischer Windfang mit Zugang zum Dachgeschoss
- Schöne Diele mit Platz für Garderobe
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit traumhaftem Blick über die Landschaft
- Zugang zum Wintergarten – ein lichtdurchfluteter Wohlfühlbereich zu jeder Jahreszeit
- Elektrische Markisen inkl. Windwächter schaffen richtige Balance zwischen Sonne & Schatten
- Gemütliche Wohnküche mit Platz für zusätzlichen Essecke
- Ein Highlight für jeden Kochprofi: Moderner Kaminofen zum Heizen sowie Kochen & Backen als toller Blickfang – Marke Greithwald – mit Hebe-Senk-Rost für optimales Heiz- und Kochverhalten
- Kurzer Weg zur Speisekammer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Großes Schlafzimmer
- Kinderzimmer bzw. Büro
- Großzügiges Badezimmer in Vollausstattung: Badewanne, Dusche sowie Doppelwaschbecken

Das Gartengeschoss:
- Ideal als eigener Wohnbereich für Kinder, Gäste oder zur Vermietung
- Zugang über eigene Haustür bzw. Treppe vom Erdgeschoss aus
- Großzügiges Schlafzimmer bzw. Wohn- und Esszimmer
- Büro/Kinderzimmer bzw. Küche (Anschlüsse bereits vorhanden)
- Geräumiges Schlafzimmer
- Von allen drei Räumen Zugang zum herrlichen Wintergarten
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Diele sowie Windfang bieten gute Stellmöglichkeiten
- Zugang zur unterkellerten Garage bzw. Werkstatt

Energetische Werte:
- V, Öl, Stückholz, 94,7 kWh, Klasse C, Bj. 1978/1981

Fazit:
Wer ein großes Einfamilienhaus mit traumhaftem Fernblick sucht, die Flexibilität zum Zweifamilienhaus schätzt sowie den gepflegten Zustand erkennt, der hat JETZT eine klasse

Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:
- Traumhaft gelegen – idyllische Naturlage mit wunderbarem Fernblick
- 92364 Deining – Siegenhofen
- Absolute Wohlfühllage – 9 km zur Stadt Neumarkt
- Siegenhofen – ein Ort mit sehr viel Charme
- Aktives Dorf- und Vereinsleben
- Toller Kinderspielplatz um die Ecke
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) für die Schulkinder
- 4 Kilometer zum Bahnhof Deining: Regelmäßige Verbindung Richtung Nürnberg & Regensburg
- 9 Fahrminuten zur Autobahnauffahrt "Velburg", A3 Richtung Nürnberg oder Regensburg
- Nahversorgung im nahe gelegenen Deining (2 km) – NORMA + EDEKA
- Das Gemeindezentrum mit Grund- und Mittelschule, Kindergarten und Krippe, Ärzte und Apotheke
- Freizeit im Naturbad, Sport- und Funpark
- Gastronomie in Deining: Pizzeria, Gasthof zum Hahnenwirt

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

Bad
WC
Flur
Schlafen
Wintergarten
WF
Kind/Büro
Diele
Abst.
Wohnen/Essen
Wohnküche
Garage