



## 92364 Deining

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



**375.000 €**

Kaufpreis

**176,31 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**639 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176,31 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	639 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- Komplett eingezäunt sowie großes Gartentor für Zufahrt (z.B. Wohnmobil)
- Terrasierter 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 Wohlfühlage – 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















