



92364 Deining

Geräumiges Zweifamilienhaus, Nebengebäude und pflegeleichtem Grund!
Deining - Kleinalfalterbach



330.000 €

Kaufpreis

152,44 m²

Wohnfläche

617 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152,44 m ²
Grundstücksfläche	617 m ²
Zimmer	5,5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5,5
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1957
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sommer 2026
Gruppennummer	13



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Großes Zweifamilienhaus mit praktischen Nebengebäuden und Doppelgarage
- Passend für die Großfamilie zur Eigennutzung
- Grund ca. 617 m²
- Ideal zur Vermietung durch separates Treppenhaus und pflegeleichtem Grund
- Gesamtwohnfläche ca. 152,44 m² und 5,5 Zimmer
- Wohnung EG mit 3 Zimmern und herrlichem Wintergarten – teilweise renovierungsbedürftig
- Wohnung 1. OG mit 2,5 Zimmern und Balkon – 2017/2018 umfassend renoviert
- Großer, nicht ausgebauter und isolierter Dachboden
- Teilweise unterkellertes Haus bietet zusätzliche Lagerfläche
- Gepflegter Gesamtzustand – Baujahr Ursprungsbaujahr 1957 – Anbau und Aufstockung 1974/75 – Neubau Garage 1976 – Wintergarten 1994
- Renovierungen wurden bereits durchgeführt
- 1995: Isolierung Fassade und Fenster
- 2002: Haustür
- 2004: WC (EG)
- 2015: Garagen-Rolll Tore
- 2020: Markise und Fassadenreinigung
- Nebengebäude mit 2 Räumen – perfekt als Werkstatt
- Doppelgarage
- Bezug Sommer 2026 möglich

Das Erdgeschoss:

- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Gemütliche Wohnküche mit Kaminanschluss und Zugang zum Wintergarten
- Eltern-Schlafzimmer und Kinderzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Bidet
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und Platz für Schrank
- Kleiner Abstellraum

Das 1. Obergeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum großen, überdachten Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Großer, heller Koch- und Essbereich
- Stilvolle, neuwertige Einbauküche inklusive
- Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Waschtisch-Unterschrank, Hängeschrank sowie Spiegelschrank
- Diele bietet Platz für Home Office

Das Untergeschoss:

- Lagerraum
- Weiterer Lagerraum mit Zugang zum möglichen Hobbyraum (nicht beheizt)
- Heizungsraum mit Tankraum (Stahltank 9.800 Liter – Bj. 1974)

Energetische Werte:

- Bedarfsausweis, Heizöl, 232,5 kWh, Klasse G, Bj. 1957/1991

Fazit: Wer eine Immobilie zur Eigennutzung oder Kapitalanlage sucht, die bereits durchgeführten Renovierungen schätzt sowie die Vorzüge der Lage erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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



Lage

- Wohnen & Leben im ländlichen Idyll
- 92364 Deining – OT Kleinalfalterbach
- Gute Dorfgemeinschaft macht es besonders lebenswert
- Ruhige Lage im Dorfzentrum
- Schnelle Wege nach Deining (ca. 5 km) bzw. nach Seubersdorf (ca. 6 km) mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken & mehr
- KITA, Kindergarten & Schule in Deining
- Nächste Zug-Haltestelle Richtung Neumarkt – Regensburg in Batzhausen (ca. 1,8 km)
- Autobahnauffahrt A3 (Velburg/Lengenfeld) ca. 10 km

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















