## 92364 Deining

# Einziehen & Wohlfühlen!
# Hochwertiges Familiendomizil mit tollem Gästehaus
# Deining - Bahnhof

**775.000 €**
Kaufpreis

**163,98 m²**
Wohnfläche

**788 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 163,98 m² |
| Grundstücksfläche | 788 m² |
| Zimmer | 5 |
| Einliegerwohnung | ✓ |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| Gruppennummer | 11 |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 775.000 € |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 2017 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2017 |

## Ausstattung

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |

## Beschreibung

Das Haus:
- Anspruchsvolles Ambiente in hervorragender Qualität
- Domizil mit stilvoller Architektur und schönen Details
- Sofort einzugsbereit – ideal für Familien mit kurzfristigem Bedarf
- Zuhause mit 5 Zimmern, 2 Bädern und ca. 163,98 m² Wohnfläche
- Große Pergola und Terrasse als traumhafter Lounge-Bereich mit verstellbarem Lamellendach, Glasschiebelementen sowie Heizstrahlern
- Das Besondere: Zusätzliches Gästehaus mit offenem Wohn-, Koch- & Schlafbereich sowie kleinem Duschbad
- Nachhaltiges Energiekonzept: PV-Anlage mit 10 kWp sowie Stromspeicher mit 10 kW speisen die Luft-Wärme-Pumpe
- Zusätzlich herrlicher Kaminofen im Wohnbereich
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- XXL-Doppelgarage mit Fußbodenheizung & Starkstromanschluss
- Spitzboden, Abstellraum neben Gäste-Haus sowie Gartenschrank bieten ausreichend Staufläche
- Sehr gepflegter Zustand – Baujahr 2017
- Eingewachsenes Grundstück mit ca. 788 m²
- Sonniger Garten mit großer Spielwiese und gemütlicher Feuerstelle
- Unterirdischer Wassertank mit 4.000 Litern Fassungsvermögen für automatische Rasenbewässerungsanlage
- Energieausweis in Vorbereitung

Das Erdgeschoss:
- Der Wohn-, Ess- und Kochbereich als herrlicher Mittelpunkt des Hauses
- Ideal verbunden und doch gut getrennt
- Kaminofen als Bindeglied zwischen Wohn- und Essbereich
- Zugang zur Terrasse und Pergola
- Gäste-Zimmer, Büro bzw. Kinderzimmer
- Gäste-WC mit Dusche
- Diele mit eleganter Doppeltür und Massivholz-Treppe
- Eingangsbereich als praktischer Windfang
- Durchgangszimmer Richtung Garage als Technik- und Lagerraum

Das Obergeschoss:
- Eltern-Schlafen mit separater Ankleide – Komfort & Zweckmäßigkeit überzeugen
- 2 geräumige Kinderzimmer
- Badezimmer – Ästhetik in vollendeter Form
- Freistehende Badewanne als eleganter Blickfang
- Vollausstattung: Doppelwaschbecken, Dusche, Toilette und Bidet
- Perfekt gelöst: Versteckte Nische im Bad für Waschmaschine & Trockner

Technische Details:
- Fassadenverkleidung in Holzoptik der Firma Trespa auf Aluminiumunterkonstruktion
- Drei Außenkameras mit WLAN-Anbindung
- Feuerverzinkter Zaun mit lackierten Paneelen
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung der Firma Nilan
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin der Marke Romotop
- Bodenbeläge:
- Im Erdgeschoss hochwertige Fliesen
- Im Obergeschoss strapazierfähiger Laminatboden
- Hochwertige Einbauküche mit:
- Geschirrspüler von Miele
- Backofen und Mikrowelle von Teka

- Eingebaute Brotschneidemaschine von Ritter
- Spülbecken aus Naturstein
- Netzwerkverkabelung in allen Zimmern
- Satellitenanschluss in allen Zimmern
- Außenrollläden, steuerbar über drei unabhängige Zentralen
- Wasserenthärtungsanlage der Firma BTW

Energetische Werte:
- Bedarfsausweis, Luft-Wasser-Wärmepumpe, 30,26 kWh, Bj. 2017

Fazit: Wer ein hochwertiges Domizil für die Familie sucht, den Mehrwert des Gästehauses schätzt sowie die Vorzüge der Lage erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

## Lage

- Natur PUR & schnelle Wege
- Birkenstraße 28, 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
- Bequem zum Flughafen München (2 Stunden, 9 Minuten mit einem Umstieg bei optimaler Anbindung)
- 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