



## 92364 Deining

Großes Mehrfamilienhaus in Top-Zustand -  
Für den Eigennutzer & Kapitalanleger!

Deining - Unterbuchfeld



**465.000 €**

Kaufpreis

**269 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**800 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	269 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	2
Wohn-/Schlafzimmer	3
Wohneinheiten	3
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	465.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	15
---------------	----



## Ausstattung

### Bad

- Wanne ✓
- Dusche ✓

### Küche

- Einbauküche ✓

### Stellplatzart

- Garage ✓



## Beschreibung

### Das Anwesen:

- 3 Wohnungen & Gasthof - auch als Wohnung oder Büro denkbar
- Sehr gute Bauqualität und sehr guter Zustand, Generalentkernung und Sanierung 1987 und Anbau 1991

### Der Gasthof:

- Einladend. Gemütlich. Komplett.
- Gaststätte 40 Sitzplätze & Nebenzimmer 30 Sitzplätze
- Wertige Vollaussstattung: Theke, Schränke, Kühlung, Kachelofen, sanitäre Einrichtung
- Direkter Zugang zur Küche in Wohnung 1
- Brauereifreier Betrieb

### Die Wohnung 1:

- Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Gastwirtschaft auch als Wirte-Wohnung geeignet
- Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Wohnküche, Esszimmer, Bad in Vollaussstattung, WC, Balkon
- Einbauküche inklusive

### Das Obergeschoss:

- Gesamte Wohnfläche ca. 173 m<sup>2</sup> - wurde als eine großzügige Wohnung genutzt

### Die Wohnung 2 im OG:

- Offenes Wohnen mit Südbalkon
- Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Bad – wird aktuell als Büro genutzt, WC, Parkettboden

### Die Wohnung 3 im OG:

- Gut geschnittene Wohnung und wertig eingerichtet
- Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>, Wohnen, Vorrat (Küche)
- 2 moderne Bäder: 1x Wanne + Dusche, Doppelwaschtisch, 1x Duschbad
- Vollholz – Parkettboden, großzügiger Wohnbereich

### Das Dachgeschoss:

- Dachausbau möglich

### Das Untergeschoss:

- Ausgebaut und in trockenem Zustand
- Nutzung als Wirtschaftsraum, Lager und Technik
- Separater reizvoller Gewölbekeller

### Sonstiges:

- Überdachter Hinterhof – vielseitig nutzbar
- 2 große Garagen in XXL
- Gartenlaube

### Hybridheizung:

- Öl, Brennholz und PV-Anlage
- Ölheizung 1981, Holzheizung 2006 mit 4000 ltr. Pufferspeicher
- PV-Anlage 15,5 kWh seit 2010

Separates Garagen- und Kühlhaus kann zusätzlich erworben werden (Mehrpreis)

Das Anwesen ist in sehr gutem Zustand und könnte ohne größere Investitionen nach Vereinbarung bezogen werden



- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer eine Immobilie mit viel Potential, ob als Gewerbe & Wohnen oder als reines wohnwirtschaftliches Objekt sucht, die Flexibilität der Nutzung schätzt, hat JETZT ein klasse Angebot zum fairen Kaufpreis!

## Lage

- Dominantes Anwesen im Ortszentrum
- 92364 Deining – Unterbuchfeld
- Sehr gute Anbindung an öffentlichem Verkehrsnetz
- Bus für Schul- und Kindergartenkinder
- Öffentlicher Bus des VGN
- Gemeindezentrum Deining [www.deining.de](http://www.deining.de)
- Alle Einrichtungen für das Tägliche vorhanden, Supermarkt, Schule, Ganztagskindergarten, Ärzte, Apotheke, Banken, Sportvereine mit tollem Sportzentrum, Naturbad u.v.m.
- 2 km Gemeindezentrum Deining
- 5 km BAB3 Anschluss Nürnberg-Regensburg
- 12 km Stadt Neumarkt [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de)
- 50 km Stadt Nürnberg
- 60 km Stadt Regensburg
- Grund ca. 800 m<sup>2</sup>, voll erschlossen
- Unterbuchfeld – Ort mit aktivem Dorf- und Vereinsleben

## 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.















