



92364 Deining

Intelligentes Wohnkonzept im Mehrfamilienhaus!
Flexibles Wohnen & attraktive Rendite,

Deining - Ortskern



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

398.500 €

Kaufpreis

203,98 m² **644 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	203,98 m ²
Grundstücksfläche	644 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	3
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	7
Wohneinheiten	4
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	13
---------------	----

Zustand

Baujahr	1969
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Die Immobilie:

- Klasse Gelegenheit für Eigennutzung und Kapitalanlage
- Großes Mehrfamilienhaus in guter Bauqualität
- Gute Vermietbarkeit – charmantes & gefragtes Gemeindezentrum
- Sonniges Grundstück mit ca. 644 m²
- Wohnung EG vermietet, Wohnung OG frei, Wohnung DG – ein Apartment von zwei vermietet
- Treppenhaus verbindet grundsätzlich alle 3 Wohnungen – aktuell abgetrennt
- 7 Zimmer mit ca. 203,98 m² Wohnfläche im EG und OG sowie zusätzliche Fläche im DG
- Wohnung EG: ca. 84,00 m² Wfl., Wohnung OG: 119,98 m² Wfl.
- Wohnung DG: ca. 63,26 m² Wfl.
- Separate Gartenflächen bei den Wohnungen EG und OG
- 2 getrennte Garagen-Stellplätze + Gartenschuppen und großer Holzschuppen direkt am Haus
- Geräumige Werkstatt von außen zugänglich
- Gepflegter Zustand, Baujahr 1969, Renovierungen bereits durchgeführt
- Öl-Zentralheizung (Brenner 1991 – Niedertemperaturkessel – somit keine Austauschpflicht) + Holzofen + Warmwasseraufbereitung durch Solarthermie
- Heizabrechnung durch Dienstleister (Messteam 2000, Neumarkt) – Ölverbrauch pro Jahr ca. 2.000 l
- Balkonkraftwerk mit geringer Restnutzungsdauer, Verkabelung nutzbar für neue Module
- Brauchwasserversorgung mittels Brunnen
- SAT-Anschluss und Glasfaseranschluss im Haus

Das Erdgeschoss:

- 2,5 Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse, Wfl. ca. 84 m², Wohnen, Küche, Schlafen, Bad, Büro
- Aktuell an zuverlässige Frau vermietet
- Perfekte Wohnung für den Single oder das Paar
- Helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Separate Küche – Einbauküche im Eigentum der Mieterin
- Geräumiges Schlafzimmer + Büro
- Voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette
- Hauswirtschaftsraum bzw. Lagerraum mit Tür zum Öltank

Das Obergeschoss:

- Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und geräumigen Freisitz Wfl. ca. 120 m², Wohnen, Essen, Küche, 3 x Schlafen, Bad, WC
- Ansprechendes Wohngefühl für die Familie
- Sofort einzugsbereit
- Wohnzimmer mit herrlichem Weitblick und Holz-Kamin
- Esszimmer als schönes Bindeglied zwischen Wohnen & Kochen
- Küche mit Einbauküche inklusive
- Zugang zum überdachten Balkon mit Blick Richtung Natur und Ortsmitte
- Highlight der Wohnung: Überdacht- und wettergeschützter Freisitz – Ideal für Frühstück oder Abendessen im Freien mit tollem Ausblick
- Großes Schlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet sowie Gäste-WC
- Direkter Zugang zum Erdgeschoss mit Lagerraum und Heizraum/Waschmaschinenanschluss

Das Dachgeschoss:

- Zwei Apartments mit 2 Küchenzeilen und Gemeinschaftsbad
- Ein Zimmer aktuell an zuverlässigen Wochenendheimfahrer vermietet, zweites Zimmer aktuell frei
- Offener Wohn- und Essbereich



Durchgeführte Renovierungen:

- 2010: Wohnung EG-Badezimmer: Bodenfliesen, Waschbecken, teilw. Möbel
- 2020: Haustür, teilweise Fenster
- 2021: Wohnung EG: teilweise Böden
- 2025: Wasserrohre direkt nach der Wasseruhr

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer die Flexibilität des Wohnkonzeptes für alle Lebenslagen erkennt, die Wohn- und Lebensqualität für seine Familie in angenehmer Nachbarschaft schätzt, hat JETZT ein klasse Angebot zum fairen Preis!

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

Lage

Die Lage:

- Deining – Gemeinde mit Herz
- www.deining.de
- Ruhiges, ansprechendes Umfeld
- Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule im Ort
- Bushaltestelle Richtung Neumarkt fußläufig erreichbar
- Wunderbare Natur in direkter Umgebung – ein Traum für jedes Alter
- Supermärkte (Norma + Edeka – aktuell im Bau), Bäckerei & Metzgerei im Ortskern
- Einladende Gastronomie: u.a. Gasthof zum Hahnenwirt, Pizzeria Adriano
- Medizinisch durch Haus- und Zahnärzte, Physiotherapeut sowie Apotheke gut versorgt
- Ideal für Kinder & Erwachsene: Umfangreiches Sportangebot durch 1. FC Deining & andere Vereine
- Naturbad lädt im Sommer zum Abkühlen ein
- Schnelle Wege nach Neumarkt bzw. Autobahnauffahrt A3 (Neumarkt Ost oder Velburg)

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















