



## 92364 Deining

Naturnah - ruhig - gepflegt!  
Charmantes Zuhause für die kleine Familie,  
Deining - Siedlung



**335.000 €**

Kaufpreis

**96,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**284 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

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	96,2 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	284 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1996
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	335.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	12
---------------	----



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Wohnhaus:

- Ideal für die kleine Familie
- Schöne Doppelhaushälfte in naturnaher Lage
- Ruhiges, sonniges Grundstück mit ca. 284 m<sup>2</sup>
- Gute Aufteilung auf 3 Ebenen, Wohnfläche ca. 96,20 m<sup>2</sup> + voll unterkellert
- Geräumige Süd-Terrasse – perfekt zum Entspannen
- Praktisches Garagenhaus mit Kfz-Stellplatz, separater Werkstatt sowie Lagerfläche im Dachgeschoss
- Baujahr 1996 – Massivbauweise – Ziegel 36,5 cm, Kalksplittstein (UG), Kunststofffenster
- Böden: EG mit Laminat und Fliesen, DG mit Teppich und Fliesen
- Sehr guter Gesamtzustand
- Pflegeleichter Garten sowie Gemüsegarten & Regenwasser-Zisterne hinter dem Haus
- Öl-Zentralheizung mit 3 Kunststofftanks, lt. Kaminkehrer besteht keine Austauschpflicht
- Glasfaseranschluss wird aktuell installiert
- Einzug kurzfristig möglich

### Das Erdgeschoss:

- Gemütlicher, heller Wohnflair durch zahlreiche Fenster
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
- Essbereich nahe der Küche
- Separate Küche mit gepflegter Einbauküche (inklusive)
- Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe & Gäste-WC
- Schöner Treppenaufgang zum Obergeschoss

### Das Obergeschoss:

- Großes Elternschlafen
- Kinderzimmer mit zusätzlichem Platz für Büro
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche
- Zugang zum Spitzboden mit zusätzlicher Lagerfläche

### Das Untergeschoss:

- Sehr großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Lagerraum
- Speisekammer
- Heizungs- und Tankraum

### Durchgeführte Renovierungen:

- 2024: Erneuerung der Toiletten
- 2023: Erneuerung drei Nebentüren Garagenhaus
- 2012: Neuanstrich Außenfassade Haus + Garage

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

### Fazit:

Wer ein gepflegtes Zuhause sucht, die ruhige, sonnige Lage schätzt sowie die Vorzüge von Deining erkennt, der hat JETZT eine Klasse Gelegenheit!

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

## Lage



- Sehr gute Infrastruktur für die Familie
- 92364 Deining
- Ruhiges, ansprechendes Umfeld
- Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule im Ort
- Bushaltestelle Richtung Neumarkt in der Umgebung
- Wunderbare Natur – 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 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















