



92364 Deining

Wohnen und Leben mit viel Charme!
Deining - Ortsmitte



460.000 €

Kaufpreis

181,55 m²

Wohnfläche

1045 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	181,55 m ²
Grundstücksfläche	1.045 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	6
Wohneinheiten	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1977
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1977
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ende 2026
Gruppennummer	11



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Wohnhaus:

- Sehr gute Gelegenheit für die große Familie
- Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit sonnigem Garten und Garage in Überbreite
- Grundstücksgröße ca. 1.045 m² (wird noch genau vermessen)
- Zwei Wohnungen mit einem gemeinsamen, nicht abgetrennten Treppenhaus
- Ca. 181,55 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern, 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- Großes Untergeschoss sowie kompakter Spitzboden bieten ausreichend Staufläche
- 2 Einbauküchen inklusive
- Massivbauweise (Kalksandlochstein KSL und Hochlochziegel HLZ), Baujahr 1977
- Renovierungen bereits durchgeführt: u.a. Kamineinsatz (2017), Fenster (2021), Balkon (2025)
- Heiztechnik: Öl-Zentralheizung mit Kunststofftanks (1998), Heizkörper und teilweise Fußbodenheizung - Niedertemperaturkessel, somit keine Austauschpflicht
- Wunderbare Holzwärme durch Kachelofen im Wohnbereich
- Einzug ca. Ende 2026

Das Erdgeschoss:

- Bequemes Wohnen & Leben auf einer Ebene – ideal für jedes Alter
- Geräumiges Wohn- und Esszimmer mit schönem Kachelofen - Zugang zur Terrasse mit toller Süd-Ausrichtung
- Separates Esszimmer als Bindeglied zum Kochbereich
- Kochbereich mit integrierter Speisekammer
- Großes Schlafzimmer
- Büro – ideal für Home-Office
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC mit Fenster
- Windfang sowie Eingangsdiele mit guten Stellmöglichkeiten

Das Dachgeschoss:

- Ideal als eigene Wohnung oder als separates Kinderreich
- Heller, großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Große Fenster bieten einen tollen Blick
- Überdachter Balkon Richtung Westen lädt zum Verweilen ein
- Eltern-Schlafen
- Büro sowie 2. Zimmer zum Ausbauen (für Ankleide, Büro)
- Geräumiges Bad mit Badewanne und Dusche

Das Untergeschoss:

- Hauswirtschaftsraum mit WC und Außen-Zugang
- Hobbyraum mit viel Platz
- Werkstatt, Speisekammer, Lagerraum, Heizraum

Energetische Daten:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer für die große Familie ein Zuhause sucht, die gute Aufteilung des Hauses erkennt sowie die hervorragende Infrastruktur vor Ort schätzt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage



- Familienfreundliches Wohnen im Zentrum von Deining
- 92364 Deining
- Alltägliche Aufgaben bequem und schnell fußläufig erledigen
- Ca. 500 m bis zum Supermarkt, Bäckerei und Metzgerei
- Weiterer Supermarkt am Ortseingang geplant
- Kindergarten und Schule in direkter Umgebung
- Bushaltestelle für weiterführende Schulen ca. 300 m entfernt
- Sehr gute gesundheitliche Versorgung: Allgemein- und Zahnarzt, Apotheke, Physiopraxis
- Gutes Gastronomieangebot: u.a. Gasthof zum Hahnenwirt, Pizzeria da Adriano
- Großes Freizeitangebot und lebendiges Vereinsleben: u.a. FC Deining, Naturbad, Eislaufbahn, Skatepark
- Ca. 5 km bis zum Deining-Bahnhof (Richtung Neumarkt-Regensburg)
- Ca. 8 km bis zur Autobahnauffahrt A3 Velburg/Lengenfeld
- Ca. 9 km bis zur Stadt Neumarkt

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















