



92364 Deining

Stilvolles Architektenhaus - ein Traum für Individualisten!

Deining - Siedlung



524.500 €

Kaufpreis

151,64 m²

Wohnfläche

631 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151,64 m ²
Grundstücksfläche	631 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	524.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1994
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Gruppennummer	11



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Wohnambiente mit Lebensqualität der ganz besonderen Art
- Wohnhaus mit klasse Architektur & attraktiver Ausstrahlung
- Liebe zum Detail: Fensterformen, Massivholz-Kassettendecke sowie weitere Holzdecken (weiß lasiert), Lufträume, Einteilung
- 4 Zimmer, Wintergarten, Bad + Gäste-WC mit ca. 151,64 m² Wohnfläche + 40,04 m² Nutzfläche in Wohnqualität (Multifunktionsraum)
- Untergeschoss mit weiteren Räumlichkeiten
- Hochwertige Einbauküche, Sauna, Garderobe & Abstellschrank inklusive
- Massivbauweise (Ziegel), Dach mit Biberschwanztongiebeln,
- Bj. 1994, gepflegter Zustand, Grundstück ca. 631 m²
- Öl-Zentralheizung (Bj. 1994 - lt. Kaminkehrer kein Heizungstausch gesetzlich vorgeschrieben)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Bad (DG)
- Holz-Kaminofen im Wohnbereich (lt. Kaminkehrer Ofeneinsatz ebenfalls in Ordnung)
- Internetgeschwindigkeit: 250 MBit/s
- Garage mit Lagerfläche sowie Carport mit Starkstromanschluss (11 kW)
- Garten mit herrlichem Baumbestand und schöner Spielwiese für Groß & Klein

Das Erdgeschoss:

- Wohnbereich mit Holzofen und einzigartigem Flair
- Zugang zur großen Sonnenterrasse
- Essbereich als ideales Bindeglied zwischen Wohnen & Kochen
- Kochbereich mit neuwertiger Marken-Einbauküche
- Wintergarten mit wunderbarem Blick in den Garten vielfältig nutzbar
- Eingangsbereich als schöner Empfang mit praktischen Details

Das Dachgeschoss:

- Treppenaufgang ein toller Hingucker im Wohnbereich
- Geräumiges Eltern-Schlafen mit hohen Decken
- Großes, helles Kinderzimmer mit 5 Dachflächenfenstern
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche voll ausgestattet

Das Untergeschoss:

- Großer Multifunktionsraum mit Parkettboden
- Ideal als 2. Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum
- 2 Lichtschächte bringen tolles Tageslicht in den Raum
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Waschbecken
- Hauswirtschaftsraum + Heizungsraum

Die Renovierungen:

- 2024: Terrasse mit hochwertigen WPC-Dielen
- 2023: Größtenteils Fenster
- 2022: EG + DG gestrichen, Treppenlackierung, Bad-Waschbecken + Unterschrank
- 2020: Sitzfläche vor Wintergarten und Pflanztrog mit Lärchenholz
- 2017: Marken-Einbauküche (LEICHT + MIELE)
- 2017: Eiche-Parkettboden (gesamtes EG)
- 2016: Eiche-Parkettboden (Multifunktionsraum)
- 2015: Gartenschuppen mit Lärchenholzlamellenverkleidung (2. Grundstück)
- Nächste Renovierung: Fassade

Energetische Daten:

- Energieausweis in Vorbereitung



Fazit:

Wer ein Zuhause mit besonderer Ausstrahlung sucht, die durchgeführten Renovierungen & den guten Zustand des Hauses schätzt sowie die vorzüge der Lage erkennt, der hat JETZT eine besondere Gelegenheit!

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

Lage

Die Lage:

- Sehr gute Infrastruktur für die Familie
- 92364 Deining
- Ruhiges, gewachsenes Umfeld
- Kindergarten sowie Grund- und Hauptschule im Ort
- Bushaltestelle Richtung Neumarkt in Lauflage
- Supermarkt, Bäckerei & Metzgerei im Ortskern
- 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













