



92364 Deining

Einziehen & Wohlfühlen!

Hochwertiges Familiendomizil mit tollem Gästehaus
Deining - Bahnhof



775.000 €

Kaufpreis

163,98 m²

Wohnfläche

788 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	163,98 m ²
Grundstücksfläche	788 m ²
Zimmer	5
Einliegerwohnung	✓

Allgemeine Infos

Gruppennummer	11
---------------	----

Preise & Kosten

Kaufpreis	775.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2017
----------------	------

Zustand

Baujahr	2017
---------	------



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Anspruchsvolles Ambiente in hervorragender Qualität
- Domizil mit stilvoller Architektur und schönen Details
- Sofort einzugsbereit – ideal für Familien mit kurzfristigem Bedarf
- Zuhause mit 5 Zimmern, 2 Bädern und ca. 163,98 m² Wohnfläche
- Große Pergola und Terrasse als traumhafter Lounge-Bereich mit verstellbarem Lamellendach, Glasschiebeelementen sowie Heizstrahlern
- Das Besondere: Zusätzliches Gästehaus mit offenem Wohn-, Koch- & Schlafbereich sowie kleinem Duschbad
- Nachhaltiges Energiekonzept: PV-Anlage mit 10 kWp sowie Stromspeicher mit 10 kW speisen die Luft-Wärme-Pumpe
- Zusätzlich herrlicher Kaminofen im Wohnbereich
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- XXL-Doppelgarage mit Fußbodenheizung & Starkstromanschluss
- Spitzboden, Abstellraum neben Gäste-Haus sowie Gartenschrank bieten ausreichend Staufläche
- Sehr gepflegter Zustand – Baujahr 2017
- Eingewachsenes Grundstück mit ca. 788 m²
- Sonniger Garten mit großer Spielwiese und gemütlicher Feuerstelle
- Unterirdischer Wassertank mit 4.000 Litern Fassungsvermögen für automatische Rasenbewässerungsanlage
- Energieausweis in Vorbereitung

Das Erdgeschoss:

- Der Wohn-, Ess- und Kochbereich als herrlicher Mittelpunkt des Hauses
- Ideal verbunden und doch gut getrennt
- Kaminofen als Bindeglied zwischen Wohn- und Essbereich
- Zugang zur Terrasse und Pergola
- Gäste-Zimmer, Büro bzw. Kinderzimmer
- Gäste-WC mit Dusche
- Diele mit eleganter Doppeltür und Massivholz-Treppe
- Eingangsbereich als praktischer Windfang
- Durchgangszimmer Richtung Garage als Technik- und Lagerraum

Das Obergeschoss:

- Eltern-Schlafen mit separater Ankleide – Komfort & Zweckmäßigkeit überzeugen
- 2 geräumige Kinderzimmer
- Badezimmer – Ästhetik in vollendeter Form
- Freistehende Badewanne als eleganter Blickfang
- Vollausstattung: Doppelwaschbecken, Dusche, Toilette und Bidet
- Perfekt gelöst: Versteckte Nische im Bad für Waschmaschine & Trockner

Technische Details:

- Fassadenverkleidung in Holzoptik der Firma Trespa auf Aluminiumunterkonstruktion
- Drei Außenkameras mit WLAN-Anbindung
- Feuerverzinkter Zaun mit lackierten Paneelen
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung der Firma Nilan
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin der Marke Romotop
- Bodenbeläge:
 - Im Erdgeschoss hochwertige Fliesen
 - Im Obergeschoss strapazierfähiger Laminatboden
- Hochwertige Einbauküche mit:
 - Geschirrspüler von Miele
 - Backofen und Mikrowelle von Teka



- Eingebaute Brotschneidemaschine von Ritter
- Spülbecken aus Naturstein
- Netzwerkverkabelung in allen Zimmern
- Satellitenanschluss in allen Zimmern
- Außenrollläden, steuerbar über drei unabhängige Zentralen
- Wasserenthärtungsanlage der Firma BTW

Energetische Werte:

- Bedarfsausweis, Luft-Wasser-Wärmepumpe, 30,26 kWh, Bj. 2017

Fazit: Wer ein hochwertiges Domizil für die Familie sucht, den Mehrwert des Gästehauses schätzt sowie die Vorzüge der Lage erkennt, der hat JETZT eine klasse Gelegenheit!

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

Lage

- Natur PUR & schnelle Wege
- Birkenstraße 28, 92364 Deining – OT Deining-Bahnhof
- Ein Traum für Naturliebhaber durch Nähe zu grenzenlosen Waldwegen
- Ca. 5 Minuten Fußweg zum Bahnhof – ideale Anbindung nach Neumarkt, Nürnberg und Regensburg
- Bequem zum Flughafen München (2 Stunden, 9 Minuten mit einem Umstieg bei optimaler Anbindung)
- Nahversorgung mit Supermarkt, Bäckerei u. Metzgerei sowie Ärzten im Nachbar-Ort Deining
- Familienfreundliche Gemeinde mit KITA, Kindergarten, Schule, Naturbad und aktives Vereinsleben
- Ca. 5 km nach Deining
- Ca. 12 km nach Neumarkt
- Ca. 52 km nach Nürnberg
- Ca. 60 km nach Regensburg

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















