92364 Deining

NEUBAU-Wohnungen - KfW 40 QNG Plus! Hochwertiges Wohnen für Jung & Alt im Ortszentrum! Deining - Am Kreuzberg

295.783 €
Kaufpreis

62,27 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,27 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Fertigstellung

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.783 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025

Zustand

Baujahr	2025
alter.alter_attr	Neubau

Ausstattung

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung

Neubau AM KREUZBERG DEINING
Wo Generationen wohnen - Ihre Zukunft hat ein Zuhause!

An der Anhöhe "Kreuzberg" im südlichen Zentrum von Deining entstehen zwei stilvolle Mehrfamilienwohnhäuser, die vielfältigen Ansprüchen gerecht werden.
4 Apartments, 31 Zweizimmer-Wohnungen, 15 Dreizimmer-Wohnungen und 6 Dachterrassen-Wohnungen.

VIER SÄULEN, DIE ÜBERZEUGEN:

1. DAS KONZEPT
- Moderne Wohnungen für Jung & Alt
- Barrierefreie Wohnungen mit Pflegeservice auf Wunsch
- Tagespflege & Pflegeservice durch Caritasverband
- Ärzte & Gesundheit durch große Hausarztpraxis

2. DIE IMMOBILIE
- Premium-Immobilie mit attraktiver Architektur
- 1-A-Bauqualität und intelligentes Energiekonzept
- Niedrige Bewirtschaftungskosten durch höchsten Energieeffizienzstandard
- Wohnflächen von ca. 37 m² bis ca. 105 m²
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze für jede Wohnung
- Barrierefreie Zugänge, Aufzug von der Tiefgarage bis zu allen Wohneinheiten
- Wohlfühllage in reizvoller Umgebung

3. DIE FÖRDERUNG
- Erhöhte staatliche Förderung durch KfW 40 QNG PLUS
- Eigennutzer & Kapitalanleger: zinsvergünstigt bis 150.000 EUR Darlehen
- Kapitalanleger: 5 % Degressive Abschreibung + 5 % Sonder-Abschreibung

4. DER SERVICE
- Beratung & Verkauf & Finanzierung
- Vermieter-Komplett-Service
- Bewertung Ihrer Immobilie durch DEKRA-zertifizierten Gutachter
- Professionelle Hausverwaltung für die Betreuung der Immobilie
- Provisionsfreier Verkauf

EIN PLUS AN SICHERHEIT UND SERVICE IN ALLEN LEBENSPHASEN!

Lage

Deining - Gemeinde mit Herz - Lebensfreude für jeden Tag!

Die lebendige Gemeinde Deining hat sich in den letzten Jahren zum Favoriten auf dem Immobilienmarkt entwickelt. Die exzellente Infrastruktur sowie die Nähe zur Kreisstadt Neumarkt sorgen für die große Beliebtheit des Standorts. Von Ihrer Wohnung AM KREUZBERG können Sie Apotheke, Arztpraxen, Schule, Kinderbetreuung, Restaurants, Eiscafé, Banken, Bäcker, Metzger, Tankstelle, Getränke- und Lebensmittelmarkt fußläufig in wenigen Minuten erreichen. Die grüne Umgebung lädt ein zu Ausflügen und Bewegung in der Natur. Darüber hinaus ist Deining besonders kinderfreundlich und die Gemeinde baut das Freizeitangebot konti-
nuierlich aus. Auch sportlich ist einiges geboten. Das moderne Natur-Freibad ist ein absolutes Sommer-Highlight mit reichlich Platz zum Baden, Spielen und Relaxen. Fußball, Tennis,

Eisstockschießen, Skate- und Bike-Park, Rad- und Wanderwege sowie Fitnesskurse beim 1. FC Deining halten die Bewohner in Form. Drei Golfplätze in der Umgebung laden zur Bewegung im Grünen ein. Auch Feste und kleine Märkte machen Deining lebens- und liebenswert.

Am Kreuzberg - Entfernungen:
Bahnhof Deining: 1 km
Neumarkt i. d. Opf.: 7 km
Nürnberg: 53 km
Regensburg: 62 km
Ingolstadt: 64 km
München-Zentrum: 138 km

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Beratungstermin 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.

AM KREUZBERG DEINING

WO GENERATIONEN WOHNEN.

AM KREUZBERG DEINING

Stilvoll, modern, nachhaltig. Hier wohnen Sie zentral und GRÜN in jeder Hinsicht!

2

VIER SÄULEN, DIE ÜBERZEUGEN:

DAS KONZEPT

- Moderne Wohnungen für Jung & Alt
- Barrierefreie Wohnungen mit Pflegeservice auf Wunsch
- Tagespflege & Pflegeservice durch Caritasverband
- Ärzte & Gesundheit durch große Hausarztpraxis

Das PLUS an Service und Sicherheit in allen Lebensphasen!

DIE IMMOBILIE

- Premium-Immobilie mit attraktiver Architektur
- **1-A-Bauqualität** und intelligentes Energiekonzept
- Lastmanagement für E-Mobilität
- **Niedrige Nebenkosten** durch eigene PV-Anlage
- Wohlfühllage in reizvoller Umgebung

DIE FÖRDERUNG

- Erhöhte staatliche Förderung durch **KfW 40 QNG PLUS**
- Eigennutzer & Kapitalanleger: zinsvergünstigt bis 150.000 € Darlehen
- Kapitalanleger: 5 % Degressive Abschreibung + 5 % Sonder-Abschreibung

DER SERVICE

- Beratung & Verkauf & Finanzierung
- Vermieter-Komplett-Service
- Bewertung Ihrer Immobilie durch DEKRA-zertifizierten Gutachter
- Professionelle Hausverwaltung für die Betreuung der Immobilie
- **Provisionsfreier Verkauf**

Was bedeutet **KfW 40 QNG** ?

KfW 40 QNG steht für ein Gebäude, das dem Effizienzhaus-Standard 40 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entspricht und zusätzlich das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) trägt.

Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus 2 Kriterien zusammen:

- Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie?
- Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle?

Die Effizienzhaus-Stufe gibt die Klasse der Energieeffizienz an. Die Werte 40 und 55 definieren die unterschiedlichen Effizienzhaus-Stufen. Je kleiner die Kennzahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie.

Der KfW 40 QNG-Standard garantiert somit eine besonders energieeffiziente Bauweise und berücksichtigt gleichzeitig ökologische und soziale Nachhaltigkeitskriterien.

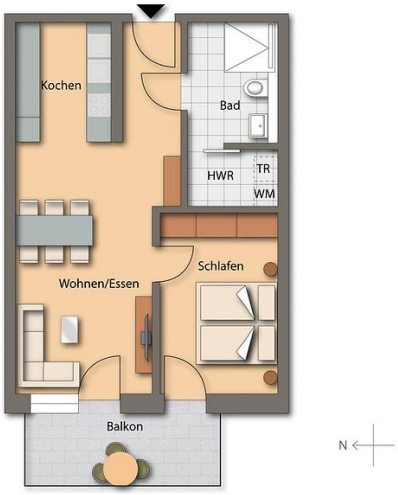
AM KREUZBERG DEINING — HAUS A

ca. 62,27 m²	
2 Zimmer	
EG	A 06
EG	A 07
1. OG	A 14
1. OG	A 15
2. OG	A 24
2. OG	A 25

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

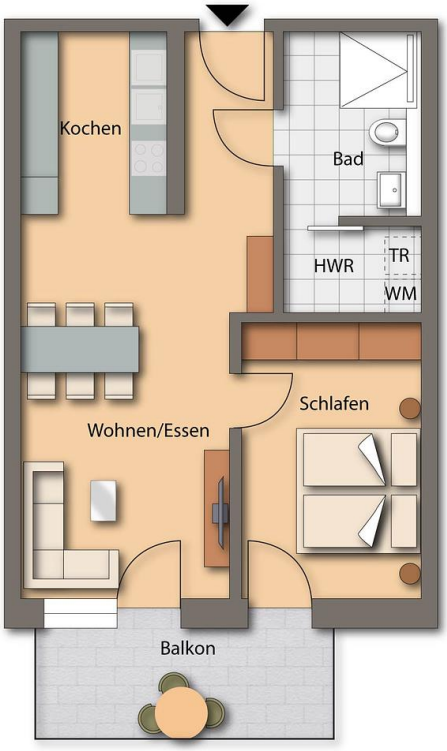
Nachhaltiges Wohnen sichert Ihren Lebensstandard – durch beste Qualität und niedrige Verbrauchswerte.

Wohnung A 06 / A 07 / A 14 / A 15 / A 24 / A 25 2 Zimmer	Wohnfläche ca. 62,27 m²
Wohnen / Essen / Kochen	34,82 m²
Schlafen	13,43 m²
Hauswirtschaftsraum	3,10 m²
Bad	6,22 m²
Balkon überdacht 9,40 m² x 0,5	4,70 m²
zzgl. Kellerabteil	



HIGHLIGHTS:

- *separater Kochbereich*
- *Hauswirtschaftsraum*
- *überdachter Balkon*



AM KREUZBERG DEINING

WO **GENERATIONEN** WOHNEN.

ERDGESCHOSS

A 01 Arztpraxis ca. 293,31 m²
A 02 1 Zimmer ca. 37,49 m²
A 03 2 Zimmer ca. 62,49 m²
A 04 3 Zimmer ca. 78,02 m²

A 07 2 Zimmer ca. 62,27 m²
A 06 2 Zimmer ca. 62,27 m²
A 05 2 Zimmer ca. 54,20 m²

1. OBERGESCHOSS

A 08 3 Zimmer ca. 77,66 m²
A 09 2 Zimmer ca. 61,43 m²
A 10 Apartment ca. 36,89 m²
A 11 2 Zimmer ca. 61,43 m²
A 12 3 Zimmer ca. 77,66 m²

A 17 3 Zimmer ca. 77,68 m²
A 16 2 Zimmer ca. 62,12 m²
A 15 2 Zimmer ca. 62,27 m²
A 14 2 Zimmer ca. 62,27 m²
A 13 2 Zimmer ca. 54,20 m²

Ansicht Süden Haus A

Ansicht Osten Haus A

18

Welche Größe passt zu Ihnen? *Wohnung aussuchen, Vorfreude genießen und bald einziehen!*

ÜBERSICHT HAUS A

2. OBERGESCHOSS

A 18 3 Zimmer ca. 77,66 m²
A 19 2 Zimmer ca. 61,43 m²
A 20 Apartment ca. 36,89 m²
A 21 2 Zimmer ca. 61,43 m²
A 22 3 Zimmer ca. 77,66 m²

A 27 3 Zimmer ca. 77,68 m²
A 26 2 Zimmer ca. 62,12 m²
A 25 2 Zimmer ca. 62,27 m²
A 24 2 Zimmer ca. 62,27 m²
A 23 2 Zimmer ca. 54,20 m²

DACHTERRASSEN-WOHNUNGEN

A 28 3 Zimmer ca. 104,86 m²
A 29 2 Zimmer ca. 52,95 m²
A 30 2 Zimmer ca. 51,96 m²
A 31 2 Zimmer ca. 65,88 m²

A 33 3 Zimmer ca. 72,83 m²
A 32 2 Zimmer ca. 83,38 m²

Ansicht Norden Haus A

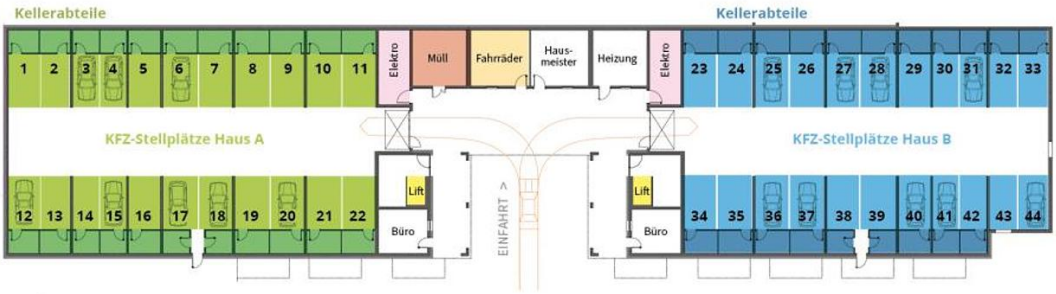
Ansicht Westen Haus A

AM KREUZBERG DEINING
WO GENERATIONEN WOHNEN.
ERDGESCHOSS
B 01
3 Zimmer
ca. 77,94 m²
B 02
2 Zimmer
ca. 62,31 m²
B 03
3 Zimmer
ca. 84,68 m²
B01
B02
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
B03
Abstellräume
B08
B07
B06
B05
B04
B 08
2 Zimmer
ca. 54,20 m²
B 07
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 06
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 05
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 04
3 Zimmer
ca. 86,69 m²
N
Ansicht Süden Haus B
Ansicht Osten Haus B

AM KREUZBERG DEINING
WO GENERATIONEN WOHNEN.
ÜBERSICHT HAUS B
1. OBERGESCHOSS
B 09
Tagespflege
ca. 249,45 m²
B 10
3 Zimmer
ca. 77,66 m²
B09
B10
B15
B14
B13
B12
B11
B 15
2 Zimmer
54,20 m²
B 14
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 13
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 12
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 11
3 Zimmer
ca. 77,68 m²
2. OBERGESCHOSS
B 16
3 Zimmer
ca. 77,66 m²
B 17
2 Zimmer
ca. 63,93 m²
B 18
2 Zimmer
ca. 63,88 m²
B 19
Apartment
ca. 38,68 m²
B 20
3 Zimmer
ca. 77,66 m²
B16
B17
B18
B19
B20
B25
B24
B23
B22
B21
B 25
2 Zimmer
ca. 54,20 m²
B 24
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 23
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 22
2 Zimmer
ca. 62,27 m²
B 21
3 Zimmer
ca. 77,68 m²
Ansicht Norden Haus B
Ansicht Westen Haus B

KELLER / TIEFGARAGE A + B

AM KREUZBERG DEINING



SICHER UND GERÄUMIG – *Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteile*

Für Ihren täglichen Komfort ist die Tiefgarage großzügig dimensioniert – so können Sie spielend leicht und komfortabel ein- und ausparken. Die Fahrgasse und die ebenerdige Einfahrt sind extra breit und hell beleuchtet. Alle Parkplätze ermöglichen ein bequemes Ein- und Aussteigen. Für E-Mobilität kann auf Wunsch gegen Aufpreis eine Wallbox installiert werden.

In Ihrem Kellerabteil mit Licht und Steckdose haben Sie Stauraum für all Ihre Schätze, gut gesichert durch ein Zylinderschloss. Die Kellerabteile sind bequem mit dem Lift erreichbar und befinden sich nahe der KFZ-Stellplätze für bequemes Ein- und Ausladen. Ein separater Abstellraum steht für Fahrräder und Gehhilfen zur Verfügung.

VORTEIL: HAUSARZT

AM KREUZBERG DEINING

ÄRZTLICHE VERSORGUNG VOR ORT:
Ihre Gesundheit in den besten Händen.

Bequeme Erreichbarkeit
Die Allgemeinarztpraxis direkt im Gebäude ermöglicht Bewohnern einen schnellen und unkomplizierten Zugang zu medizinischer Versorgung – ohne lange Wege oder Wartezeiten.

Umfassende Betreuung
Das erfahrene Ärzteteam bietet ein breites Spektrum an medizinischen Leistungen, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner sowie der allgemeinen Patienten von jung bis alt.

Vertrauen und Nähe
Offene Sprechstunden und kurze Kommunikationswege fördern eine vertrauensvolle Arzt-Patient-Beziehung – für mehr Sicherheit und Lebensqualität.

AM KREUZBERG DEINING

WOHNEN MIT SERVICE – *von eigenständig bis betreut*

Beim Service-Wohnen steht die individuelle Lebensgestaltung im Vordergrund. Wir schätzen Ihre Eigenständigkeit, und bieten Ihnen gleichzeitig ein soziales Miteinander und die beruhigende Sicherheit einer medizinischen Versorgung.

Entdecken Sie ein Leben, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist – für mehr Lebensqualität und Sicherheit!

WOHNEN MIT SERVICE

LEISTUNGEN DES „WOHNEN MIT SERVICE"

INDIVIDUELLE BERATUNG & UNTERSTÜTZUNG
Persönliche Hilfestellung bei Fragen des Alltags, der Wohnsituation sowie Unterstützung bei Anträgen und Behördengängen.

SOZIALE AKTIVITÄTEN
Förderung von sozialen Kontakten, Organisation von Gemeinschaftsveranstaltungen, Aufbau einer Hausgemeinschaft und Konfliktschlichtung.

VERMITTLUNG VON ALLTAGSHILFEN & FREIZEITANGEBOTEN
- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen (z. B. Verpflegung, Wäscheservice)
- Begleit- und Fahrdienste, Hausmeisterdienste, Terminkoordination
- Pflege- und Betreuungsleistungen (ambulant/stationär)
- Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftsangebote inkl. Nutzung halböffentlicher Räume

NOTRUFSYSTEM
Rund-um-die-Uhr-Notrufservice mit sofortiger Weiterleitung an medizinische, pflegerische oder technische Hilfsdienste.

AKTUELLE INFORMATIONEN
Regelmäßige Updates zu sozialen Leistungen, Freizeitangeboten und kulturellen Veranstaltungen.

Diese Leistungen sind durch eine monatliche Pauschale abgedeckt.
Pflegerische Zusatzleistungen können bei Bedarf individuell ergänzt werden.