



## 92364 Deining

Für gehobene Ansprüche! Futuristisches Wohnanwesen in TOP - Ausstattung und Qualität bei Neumarkt



**949.000 €**

Kaufpreis

**311,38 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**767 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Lautenschlager Immobilien GmbH**  
Christian Lautenschlager  
Tel.: 09181 465173  
[anfrage@lautenschlager-immo.de](mailto:anfrage@lautenschlager-immo.de)

 **Lautenschlager Immobilien**

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	311,38 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	767 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Preise & Kosten

Kaufpreis	949.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.01.2034
Baujahr (Haus)	2016
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	35.70
Primär-Energieträger	ELEKTRO



## Zustand

Baujahr	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Heizungsart

Ofen ✓

Fußbodenheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Durch eine massive Metalleingangstüre gelangt man ins Wohnhaus. Durch anthrazitfarbenen ausgeführte Innentüren, Ganzglastüren und putzbündige Türstöcke erreicht man die Räume. Sämtliche Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Isolierverglasung sind aus Metall und verfügen über elektrische Raffstores als Sicht- und Sonnenschutz.

Das Haus wird mit zwei effizienten Luft-Wärmepumpen versorgt. Diese sorgen für eine zukunftssträchtige Wärme. Es sind durchgängig moderne und robuste Vinylböden in Eiche-Holz-Strukturoptik, sowie großformatige Keramikfliesen verlegt. Im gesamten Haus ist Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung vorhanden.

Ein weiteres Highlight und Herzstück im Wohn- und Essbereich ist der Kaminofen mittig integriert und fungiert gleichzeitig auch als optischer Raumteiler. Die angrenzende Küche, vom Flur und Essbereich direkt zugänglich, ist modern ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Geräte. Hochwertig und top modern ist die Designer-Einbauküche mit namhaften Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten. Eine praktikable Lösung ist die Terrassengestaltung mit WPC-Dielen.

Durch eine moderne Treppe mit LED-Lichtstreifen und Treppenstufen aus Vinyl gelangt man ins Obergeschoss. Das geschmackvoll gestaltete Bad ist mit einer frei stehenden Badewanne und zusätzlicher großer beidseitig begehbare Dusche, sowie großem Doppel-Waschtisch ausgestattet. Mit Dielen aus Holz wurde der Balkonboden ansprechend gestaltet.

Im Untergeschoss befindet sich der Anschluss für Waschmaschine und Trockner, sowie Starkstrom. Zur technischen Ausstattung ist neben der Glasfaserleitung und LAN-Verkabelung noch ein Telekommunikationsanschluss, eine Satellitenanlage, sowie eine Videosprech- und Gira-Radioanlage installiert.

Der Garten ist komplett eingezäunt. Die Garage mit elektrischem Deckensektionaltor über Funksteuerung bietet neben den Stellplätzen für 2 Pkw noch ausreichend Platz für üblichen Stauraum wie Fahrrad, Gartengeräten, Mülltonne, Werkzeuge etc..



## Beschreibung

Großzügig, effizient und neuwertig präsentiert sich dieses moderne und wunderschöne Wohnanwesen in ruhiger Lage von Deining. Das frei stehende Einfamilienhaus mit Garage bietet auf einer Wohnfläche von ca. 311 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 767 m<sup>2</sup> den perfekten Rückzugsort. Ideal für eine anspruchsvolle Familie, die nach einem stilvollen Zuhause für sich sucht. Das Haus besticht durch seine moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Helligkeit, die für eine ganz besondere Wohlfühlatmosphäre sorgen.

Mit einer Ausstattung von hoher Qualität gestaltet, lässt es keine Wünsche offen. In den Jahren 2016/2017 in massiver Ziegelbauweise von regionalen Firmen errichtet, fand 2017 der Erstbezug statt. Zusätzlich zur Wohnfläche auf 3 Ebenen überzeugt das Haus mit nützlichen Kellerräumen und einer großen angebauten Doppelgarage mit praktischem Geräteraum. Das pflegeleicht angelegte Grundstück schafft einen angenehmen Abstand zur Nachbarschaft und erholsamen Ruhepol für Menschen, die gerne Zuhause im Garten ihre freie Zeit verbringen.

Im Erdgeschoss findet man das Entrée, von welchem aus alle im Erdgeschoss befindlichen Räume erreicht werden können. Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich über ca. 75 m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einer lichtdurchfluteten Fensterfront zur direkt angrenzenden Terrasse, die eine angenehme Atmosphäre schafft.

Im Obergeschoss, als Vollgeschoss ohne Schrägen, befindet sich der Schlafrakt mit drei großen Schlafräumen und zwei Bädern. Zwei Zimmer verfügen über eine Ankleide. Ein überdachter Balkon ist vom Elternzimmer aus zugänglich. Das große Bad bietet eine luxuriöse Ausstattung mit Bade- und Duscmöglichkeit.

Das Untergeschoss hat Platz für ein Büro zum ungestörten Arbeiten. Ein weiterer großer Raum für das Hobby und den Gast mit eigenem Duschbad ist vorhanden. Der Keller bietet viele Abstellmöglichkeiten für Lebensmittel und Vorräte. Der Hauswirtschaftsraum und Technik des Hauses sind hier ebenfalls untergebracht.

## Lage

Sie haben bei unserem Angebot die Möglichkeit, durch unsere 360 Grad Tour, sich in Echtzeit durch die Räumlichkeiten zu bewegen und sich im Vorfeld ein detailliertes Bild von der Immobilie zu machen.

Eintritt mit dem nachfolgenden virtuellen Tour-Link:

[www.lautenschlager-immobilien.de/tour](http://www.lautenschlager-immobilien.de/tour)

Deining ist eine große Gemeinde im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz in Bayern mit ca. 5.000 Einwohnern. Der Ort liegt zwischen der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen und der historischen Oberpfälzer Großstadt Regensburg. Die Gemeinde liegt nur 7 Kilometer südöstlich von der großen Kreisstadt Neumarkt und ist von malerischen Hügeln, Wäldern und Feldern umgeben. Mit einer innovativen Gemeindeführung bietet Deining modernes Wohnen, es verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Apotheke, Ärzte, Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule, sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Metzger) und Restaurants.



Sehr gut ausgebautes Straßennetz mit direkter Lage an der Bundesstraße 8, innerhalb weniger Fahrminuten erreicht man die Autobahn 3 Nürnberg-Regensburg (Anschlussstellen Lengenfeld, Neumarkt Ost). Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass auch ohne eigenes Auto die umliegenden Städte wie Nürnberg oder Regensburg bequem erreicht werden können. Zudem fährt ein Linienbus nach Neumarkt.

Es sind Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt, wie Wanderwege im Tal der Weißen Laaber oder der Jurasteig, das Radwegenetz, sowie diverse Veranstaltungen vorhanden. Ein umfangreiches Vereinsleben, ein Sportpark und Naturbad für die Bürger der Gemeinde wird angeboten.

Das Wohnanwesen befindet sich im gewachsenen Wohngebiet "Oberbuchfelder Weg", in einer ruhigen und idyllischen Lage. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von modernen Wohnhäusern und bietet eine angenehme und familiäre Nachbarschaft

= Wohnen & Leben zum Wohlfühlen mit der Nähe zur Stadt!

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter [www.deining.de](http://www.deining.de).













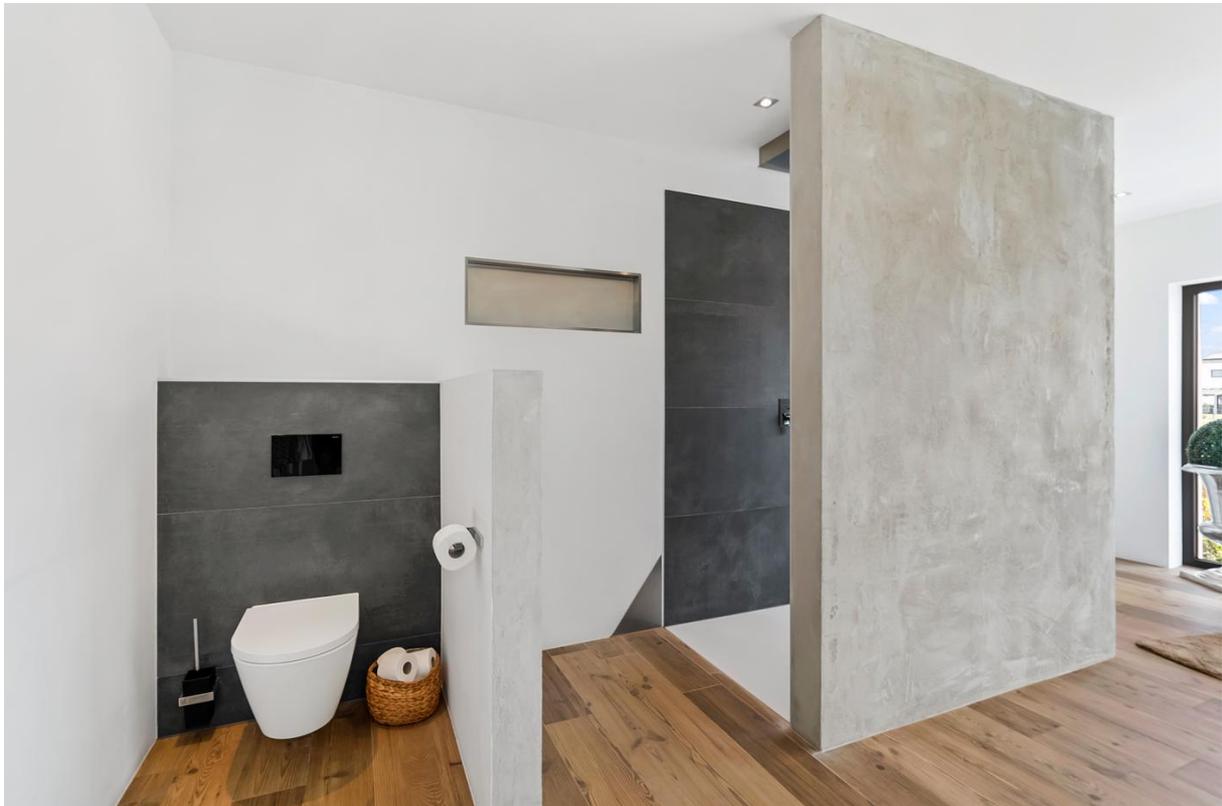




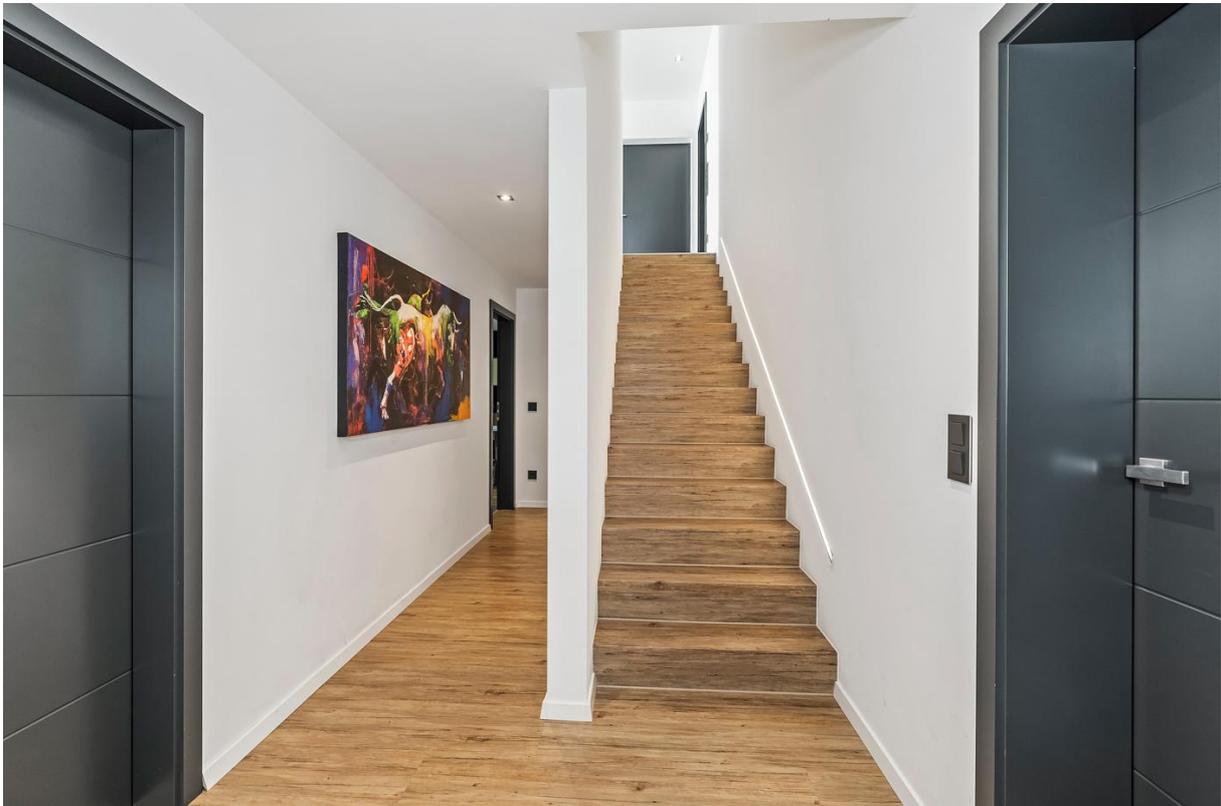






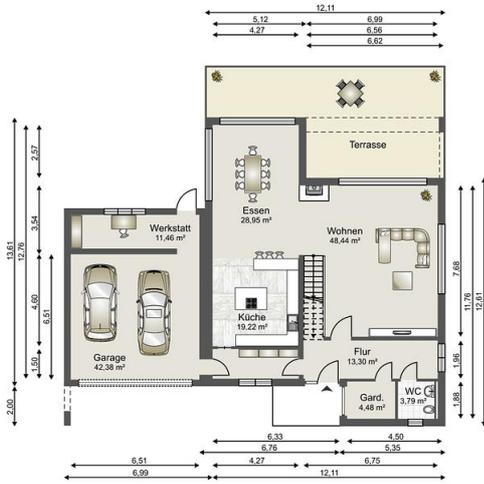




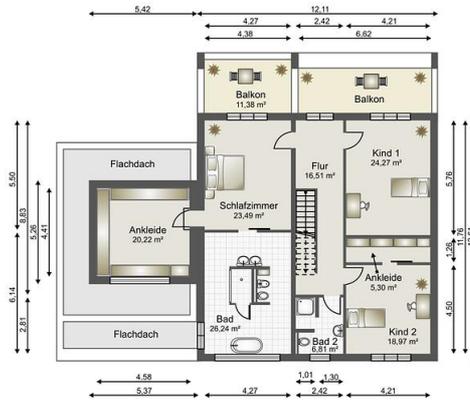




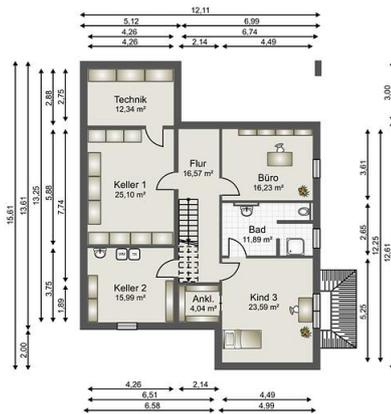




Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

