



## 92364 Deining

# Stilvolles Architektenhaus - ein Traum für Individualisten!

## Deining - Siedlung



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**649.500 €**

Kaufpreis

**151,64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1393 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	151,64 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.393 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1994
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.500 €
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
- Das Besondere – Sie haben die Wahl: Grundstück mit Haus + 2. Grundstück optional
- 1. Grundstück mit ca. 631 m<sup>2</sup> - 2. Grundstück mit ca. 762 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 40,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Wohnqualität (Multifunktionsraum)
- Untergeschoss mit weiteren Räumlichkeiten
- Hochwertige Einbauküche, Sauna, Garderobe & Abstellschrank inklusive
- Massivbauweise (Ziegel), Dach mit Biberschwanztongiebeln, Baujahr 1994, gepflegter Zustand
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 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 Laufage
- 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















