



**92364 Deining**

ATTRAKTIVES ANWESEN IN TOP-ZUSTAND!  
GASTHOF & 3 WOHNUNGEN & 2 Garagen!

Deining - Unterbuchfeld



**465.000 €**  
Kaufpreis

**269 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**800 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**5**  
Schlafzimmer



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

 KIRSCH & HAUBNER  
IMMOBILIEN

#### Ihr Ansprechpartner

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

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	269 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	269 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	800 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	2
Wohn-/Schlafzimmer	3
Wohneinheiten	3
Einliegerwohnung	✓

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	465.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

#### Allgemeine Infos

Gruppennummer	15
---------------	----



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

Das Anwesen:

- Gasthof & 3 Wohnungen & 2 Garagen
- Sehr gute Bauqualität und sehr guter Zustand, Generalentkernung und Sanierung 1987 und Anbau 1991

Der Gasthof:

- Einladend. Gemütlich. Komplett.
- Gaststätte 40 Sitzplätze & Nebenzimmer 30 Sitzplätze
- Wertige Vollausstattung: Theke, Schränke, Kühlung, Kachelofen, sanitäre Einrichtung
- Direkter Zugang zur Küche in Wohnung 1
- Brauereifreier Betrieb

Die Wohnung 1:

- Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Gastwirtschaft auch als Wirtse-Wohnung geeignet
- Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Wohnküche, Esszimmer, Bad in Vollausstattung, WC, Balkon
- Einbauküche inklusive

Das Obergeschoß:

- Gesamte Wohnfläche ca. 173 m<sup>2</sup> - wurde als eine großzügige Wohnung genutzt

Die Wohnung 2 im OG:

- Offenes Wohnen mit Südbalkon
- Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Bad – wird aktuell als Büro genutzt, WC, Parkettboden

Die Wohnung 3 im OG:

- Gut geschnittene Wohnung und wertig eingerichtet
- Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>, Wohnen, Vorrat (Küche)
- 2 moderne Bäder: 1x Wanne + Dusche, Doppelwaschtisch,  
1x Duschbad
- Vollholz – Parkettboden, großzügiger Wohnbereich

Das Dachgeschoß:

- Dachausbau möglich

Das Untergeschoß:

- Ausgebaut und in trockenem Zustand
- Nutzung als Wirtschaftsraum, Lager und Technik
- Separater reizvoller Gewölbekeller

Sonstiges:

- Überdachter Hinterhof – vielseitig nutzbar
- 2 große Garagen in XXL
- Gartenlaube

Hybridheizung:

- Öl, Brennholz und PV-Anlage
- Ölheizung 1981, Holzheizung 2006 mit 4000 ltr. Pufferspeicher
- PV-Anlage 15,5 kWh seit 2010

Separates Garagen- und Kühlhaus kann zusätzlich erworben werden (Mehrpreis)

Das Anwesen ist in sehr gutem Zustand und könnte ohne größere Investitionen nach Vereinbarung bezogen werden



- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer eine Immobilie mit viel Potential, ob als Gewerbe & Wohnen oder als reines wohnwirtschaftliches Objekt sucht, die Flexibilität der Nutzung schätzt, hat JETZT ein klasse Angebot zum fairen Kaufpreis!

## Lage

- Dominantes Anwesen im Ortszentrum
- 92364 Deining – Unterbuchfeld
- Sehr gute Anbindung an öffentlichem Verkehrsnetz
- Bus für Schul- und Kindergartenkinder
- Öffentlicher Bus des VGN
- Gemeindezentrum Deining [www.deining.de](http://www.deining.de)
- Alle Einrichtungen für das Tägliche vorhanden, Supermarkt, Schule, Ganztagskindergarten, Ärzte, Apotheke, Banken, Sportvereine mit tollem Sportzentrum, Naturbad u.v.m.
- 2 km Gemeindezentrum Deining
- 5 km BAB3 Anschluss Nürnberg-Regensburg
- 12 km Stadt Neumarkt [www.neumarkt.de](http://www.neumarkt.de)
- 50 km Stadt Nürnberg
- 60 km Stadt Regensburg
- Grund ca. 800 m<sup>2</sup>, voll erschlossen
- Unterbuchfeld – Ort mit aktivem Dorf- und Vereinsleben

## 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













