



## 92364 Deining

Herrliches Wohnhaus für Naturliebhaber mit 4.249 m<sup>2</sup> Grund,

Deining - Hacklsberg



**575.000 €**  
Kaufpreis

**140 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**4249 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**5,5**  
Zimmer



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

 **KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.249 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	575.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

### Das Haus/Grundstück:

- Architektonisch durchdacht, passt sich das Haus harmonisch dem Gelände an und schafft auf allen Ebenen wertvollen Wohnraum
- Das Grundstück: Wo das Leben Platz hat – Traumhaftes Anwesen in Ortsrandlage
- Gepflegtes Wohnhaus mit natürlicher Ausstrahlung
- Wohnambiente mit Lebensqualität der ganz besonderen Art
- Schönheit der Natur stets vor Augen
- Sonniger Garten Grund mit ca. 4.249 m<sup>2</sup>
- Haus-Grundriss klassisch modern mit klarer Struktur
- 5,5 Zimmer mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Gartengeschoss
- Massivbauweise – Baufirma Klebl – Baujahr 1997
- Der Garten: Vielseitige Terrassen und ein stilvolles Glasgartenhaus erweitern das Wohnerlebnis nach draußen – für entspannte Stunden im Garten – ein grünes Paradies, das jeden Tag ein Stück Urlaub
- Holzfenster doppelverglast
- Öl-Heizung, Marke Buderus
- Bezug nach Vereinbarung

### Das Erdgeschoss:

- Ein Wohnzimmer zum Verlieben – mit Traumausblick ins Grüne, behaglichem Specksteinofen und direktem Zugang zum sonnigen Balkon
- Specksteinofen Tulikivi von bekannter Ofenfirma aus Neumarkt: Ofenhaus Dörfler
- Kochen mit Ausblick – die hochwertige Nolte-Küche mit Speis, Neff-Geräten und Zugang zum Balkon lässt keine Wünsche offen
- Balkon: Hier wird jeder Ausblick zum Erlebnis
- Direkter Zugang zum Gemüsegarten
- Büro/Gästezimmer
- Große Diele
- Gäste-WC mit Dusche

### Das Obergeschoss:

- Großes Elternschlafzimmer mit bodentiefem Fenster
- 2 Kinderzimmer
- Gemütliches Badezimmer mit Badewanne und Blick in den Wald
- Zusätzliche Staufläche im Spitzboden

### Das Gartengeschoss:

- Tolles Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Ein heller Raum mit Sauna (Infrarot für vier Personen mit Musik) Lux Serie – ergänzt durch eine gemütliche Diele mit wärmendem Ofen, um danach sich in den Garten zu legen
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht

### Praktisches & Nützliches:

- Das Garagenhaus, sehr groß und mit viel Platz auf mehreren Etagen
- Werkstatt und Lage im Gartengeschoss mit elektrischem Toren
- Zusätzliches Gartenhaus mit schöner Gartenlaube und Platz für die Gartengeräte
- Glasfaser Hausanschluss

### Renovierungen:

- 2015 Nebengebäude
- 2022 Balkon neu verbrettert
- 2022 Juliana Gartengewächshaus
- 2023 Fenster neu abgedichtet



- 2023 neue Böden Fliesen Küche & Diele
- 2023 Nolte Küche mit Neff - Elektrogeräten
- 2024 Balkon – Stützen erneuert
- 2024 Erneuerung der Garageneinfahrt und Abfahrt zum Garten

#### Energetische Werte:

- V, Heizöl, Stückholz, 198,6 kWh, Klasse F, Bj. 1996

#### Fazit:

Wer das Besondere sucht – ein gepflegtes Haus mit Charakter schätzt, den traumhaften Ausblick und ein weitläufiges Grundstück liebt, der findet hier eine seltene Gelegenheit für ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen!

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

## Lage

- Ein Traum für Naturliebhaber
- Leben in Deining – Zuhause im idyllischen Hackelsberg
- Deining – Hackelsberg verbindet ländliche Ruhe mit herzlicher Gemeinschaft und naturnaher Lebensqualität
- Traumhaft gelegen mit direktem Blick in die Natur
- Schnelle Anbindung in alle Richtungen
- Zughaltestelle in Deining-Bahnhof – nur 3 Fahrminuten
- Über die Bundesstraße B8 bzw. B299 gut angebunden
- Deining bietet hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Naturbad, Ärzte, Apotheke, uvm.
- Nach Neumarkt nur 12 km

## 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

Traumhaftes Grundstück für Naturliebhaber















