



## 92364 Deining

# Großzügiges Haus in ruhiger & gewachsener Wohnlage, Deining



**435.000 €**

Kaufpreis

**149 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**809 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	809 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2

### Zustand

Baujahr	1984
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1984
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ende 2026
Gruppennummer	13



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓



## Beschreibung

Das Haus & das Grundstück:

- Baujahr 1984
- Errichtet durch die Baufirma Lukas Tauernfeld
- Massivbauweise mit 36 cm Liapor-Mauerwerk
- Auch das Kellergeschoss ist vollständig gemauert
- Solide, langlebige Bauweise mit sehr guter Grundsubstanz
- 809 m<sup>2</sup> Grundstück
- Großzügiger, sonniger Garten mit viel Freiraum
- Schöne Tiefe des Grundstücks – vielseitig nutzbar
- Ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Klare, funktionale Grundrissstruktur
- Wärmepumpe aus 2011, Heizung stets von Fachunternehmen gewartet
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Klassische Heizkörper im Souterrain
- Dachgeschoss bereits isoliert
- Alle Leitungen für einen Ausbau vorbereitet
- Großzügige Ausbaureserve mit echtem Potenzial
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Immobilie wurde ständig gepflegt und gestrichen
- Frei ab Ende 2026

Das Erdgeschoss:

- Wohnküche als zentraler Treffpunkt des Hauses
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Zwei Schlafzimmer – flexibel nutzbar
- Großer Balkon über die gesamte Hausbreite
- Schöne Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Direkter Bezug zur ruhigen Umgebung
- Hochwertige, großformatige Buchtal-Keramikfliesen
- Zeittypische, sehr robuste Materialwahl
- Kachelofen im Wohnzimmer und Wohnküche

Das Dachgeschoss:

- Aktuell nicht ausgebaut
- Bereits gedämmt
- Leitungen vorbereitet
- Ideale Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnfläche

Souterrain:

- Eigener Zugang – ideal für separate Nutzung
- Wohnbereich als eigenständige Einheit nutzbar
- Bad im Souterrain vorhanden
- Große, geschützte Terrasse
- Direkter Zugang in den Garten
- Sehr angenehme Verbindung von Innen- und Außenbereich
- Zusätzliche Räume flexibel nutzbar (Wohnen, Arbeiten, Gäste, Hobby)

Außenbereich & Nebengebäude:

- Großzügiges Grundstück mit viel Freiraum
- Ruhige Gartenfläche mit viel Potenzial
- Nebengebäude vielseitig nutzbar (Werkstatt, Lager, Hobby)

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung



Fazit: Wer ein großzügiges Haus in ruhiger, gewachsener Lage sucht, Wert auf eine solide Bauweise, viel Platz und Entwicklungsmöglichkeiten legt, und gleichzeitig Balkon, Terrasse und einen großen Garten genießen möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit mit viel Potenzial.

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

## Lage

---

- Ruhige, gewachsene Wohnlage am Ortsrand
- Direkt am Übergang zur Natur – Wald und Wiesen fußläufig erreichbar
- Angenehmes Umfeld & nette Nachbarschaft
- Gute Anbindung nach Neumarkt i.d.OPf. und Richtung Nürnberg
- Bahnhof Deining in kurzer Distanz

## 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















