Deining / Mittersthal

Frisch renovierte, ruhige Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse, großem Gartenanteil und 2 Stellplätzen

Objektnummer: 26269005



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26269005
Wohnfläche	ca. 95 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	68.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.09.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

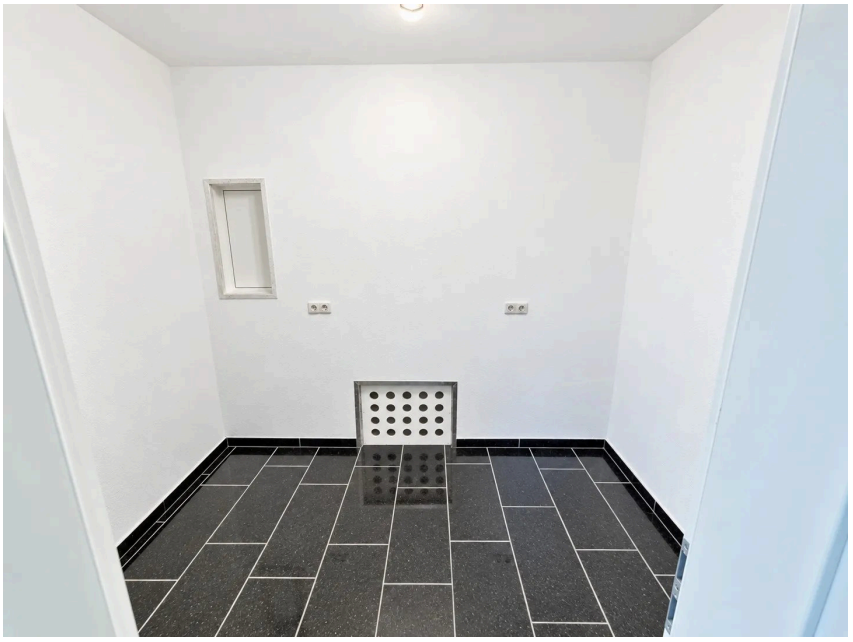
Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zum 360 Grad Rundgang: https://tour.ogulo.com/r2hp

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1993 fertiggestellten Mehrfamilienhauses. Auf einer Wohnfläche von ca. 95 m² erwarten Sie drei gut dimensionierte Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die Aufteilung der Räume ist durchdacht und praktisch, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht.

Die Wohnung präsentiert sich in neuwertigen Zustand. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2025, sodass Sie von aktuellen Standards und einer gehobenen Ausstattungsqualität profitieren. Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Granitböden, die sämtliche Wohnräume durchziehen und ein ansprechendes Ambiente schaffen. Im Schlaf- und Kinderzimmer wurde Laminat verlegt, was für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Das Badezimmer ist ebenfalls neu gestaltet und überzeugt mit ausgesuchten Materialien sowie moderner Ausstattung. Hier stehen Ihnen eine Badewanne, eine bodentiefe Dusche, ein Waschbecken und ein WC zur Verfügung. Die Kombination aus Funktionalität und Design sorgt für einen angenehmen Start in den Tag.

Die Fenster der Wohnung sind 2-fach isolierverglast und bestehen aus Kunststoff. Teilweise sind sie bodentief ausgeführt und mit Rollos versehen, was für ein angenehmes Raumklima und optimale Lichtverhältnisse sorgt. Das Wohnkonzept wird durch einen Kaminofenanschluss erweitert, der im Wohnzimmer die Möglichkeit für einen heimeligen Schwedenofen bietet.

Für Wohlfühltemperaturen sorgt die Zentralheizung in Verbindung mit einer Fußbodenheizung, die in allen Räumen – mit Ausnahme des Schlaf- und Kinderzimmers – verbaut ist. Die Kombination aus Pelletsheizung und Luft-Wärme-Pumpe stellt eine effiziente Wärmeversorgung sicher und wird durch Solarthermie für Warmwasser ergänzt. Zusätzlich steht eine Ölheizung als Noteinsatz zur Verfügung. Damit erfüllt die Immobilie auch in puncto Energieversorgung moderne Anforderungen.

Ein weiteres Highlight ist die nach Süden ausgerichtete, teilüberdachte Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen. Der eigene Gartenanteil mit etwa 54 m² bietet zusätzliche Freiräume und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Praktischerweise gehört zu der Wohnung ein separates Kellerabteil, welches Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Waschmaschinenanschluss im Untergeschoss sorgt für Komfort im Alltag. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen direkt vor dem Haus zwei KFZ-

Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie stets kurze Wege haben.

Die Medienausstattung umfasst Sat-TV, und der Glasfaseranschluss ist für Herbst 2026 geplant. Diese Ausstattung unterstützt moderne Kommunikations- und Unterhaltungsbedürfnisse.

Insgesamt präsentiert sich diese Erdgeschosswohnung als attraktive Immobilie mit einem ausgewogenen Verhältnis aus hochwertiger Ausstattung, effizienten Energiesystemen und einladenden Außenflächen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Angebot für Sie bereithält.

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Ausstattung und Details

* Praktisch geschnittener Grundriss
* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit Rollos
* Pelletsheizung in Kombination mit Luft-Wärme-Pumpe für Warmwasser und Solarthermie-Unterstützung, Ölheizung als Noteinsatz
* Fußbodenheizung in allen Räumen, außer Schlaf- und Kinderzimmer
* Kaminofenanschluss für Schwedenofen im Wohnzimmer
* Sat-TV. Glasfaser geplant für Herbst 2026
* hochwertige Granitböden in sämtlichen Wohnräumen, Flur und Bad, Schlaf- und Kinderzimmer mit Laminatboden
* neues Granit-Bad mit Wanne, bodentiefe Dusche, Waschbecken und WC
* Terrasse teilüberdacht nach Süden, eigener ca. 54 m² großer Gartenanteil mit Zugang vom Wohnbereich und von Außen
* Kellerraum
* Waschmaschinenanschluss in der Waschküche im UG
* 2 KFZ-Stellplätze direkt vor dem Haus

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Alles zum Standort

Der Ortsteil Mittersthal befindet sich ca. 3 km vom Hauptort Deining entfernt.

Deining besticht als idyllische Gemeinde im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz durch seine ländliche Ruhe und die naturnahe Lebensqualität, die Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Die harmonische Verbindung von traditionellem Charme und moderner Infrastruktur schafft eine attraktive Basis für ein erfülltes Familienleben, eingebettet in eine Region, die durch ihre bayerische Gastfreundschaft und vielfältige Freizeitmöglichkeiten überzeugt.

Die Umgebung von Deining präsentiert sich als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen, wie dem Kindergarten St. Josef und der Grund- und Mittelschule, die in nur etwa 18 bis 22 Minuten zu Fuß erreichbar sind, garantiert eine hervorragende Bildungsversorgung. Diese kurzen Wege ermöglichen es Familien, den Alltag entspannt zu gestalten und den Kindern eine sichere und vertraute Umgebung zu bieten.

Für die Gesundheit der Familie stehen in der Nähe gut erreichbare Apotheken und Zahnarztpraxen bereit, etwa die Labertal Apotheke und eine Zahnarztpraxis in nur rund 20 bis 22 Minuten Fußweg. Darüber hinaus sorgt die Anbindung an nahegelegene Ärztehäuser und Kliniken in Neumarkt für ein umfassendes medizinisches Versorgungsnetz, das auch im Notfall schnelle Hilfe gewährleistet.

Die Freizeitgestaltung für Groß und Klein wird durch vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten bereichert: Ein Sportplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt, während mehrere Spielplätze in einem Radius von 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Das Naturbad Deining lädt in der warmen Jahreszeit zu erfrischenden Stunden im Freien ein und fördert die aktive Erholung der ganzen Familie. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der Bushaltestelle Mittersthal nur etwa 4 Minuten zu Fuß entfernt, erleichtert zudem Ausflüge und den Zugang zu weiterführenden Angeboten in der Region.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, bietet Deining eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Bildung und Freizeit. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com