

Deining / Mittersthal

# Ruhige Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse, Gartenanteil und 2 Stellplätzen

*Número da propriedade: 26269005*



**PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 95 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	26269005
Área	ca. 95 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	27.04.2026
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	275.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	68.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.09.2032	Classificação energética	B
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel




Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal**

## **Detalhes do equipamento**

- \* **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 54 m<sup>2</sup> Gartenanteil mit Zugang vom Wohnbereich und von Außen**
- \* **Kellerraum**
- \* **Waschmaschinenanschluss im UG**
- \* **2 KFZ-Stellplätze direkt vor dem Haus**

**Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26269005 - 92364 Deining / Mittersthal**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Matthias Bräunlein**

---

**Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf**

**Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0**

**E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**