

HEER IMMOBILIEN GbR

NEUMARKT IN DER OBERPFALZ

Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten, Garage & Sauna

Deiningner Weg 127a · 92318 Neumarkt in der Oberpfalz

1.700 € warm / Monat · ca. 130 m² · 4 Zimmer



Daten im Überblick

Objektart	Reihenmittelhaus
Lage	Deiningner Weg 127a, 92318 Neumarkt i.d.OPf.
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Nutzfläche (Keller)	ca. 50 m ²
Grundstücksgröße	ca. 151 m ²
Zimmer	4
Badezimmer / WC	1 Bad (OG) + separates Gäste-WC (EG)
Etagen	Erdgeschoss, Obergeschoss, Studio im DG, Untergeschoss
Baujahr	1984
Zustand	gepflegt
Heizung	Gas-Zentralheizung (erneuert 2015), Fußbodenheizung EG & OG
Stellplatz	Garage (elektr. Tor) + zusätzlicher Stellplatz
Küche	hochwertige Schreiner-Einbauküche vorhanden
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	108,7 kWh/(m ² ·a) · Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse	D
Energieausweis gültig bis	02.02.2033

Mietkonditionen

Nettokaltmiete	1.500,00 €
----------------	------------

Betriebskostenpauschale	100,00 €
-------------------------	----------

Heiz- & Warmwasservorauszahlung	100,00 €
---------------------------------	----------

Warmmiete (monatlich)	1.700,00 €
------------------------------	-------------------

Kaution	4.500,00 € (3 Nettokaltmieten)
---------	--------------------------------

Provision	provisionsfrei · Vermietung direkt durch den Eigentümer
-----------	--

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus im ruhigen Deininger Weg verbindet großzügigen Wohnraum mit durchdachter, hochwertiger Ausstattung. Wer hier nach Hause kommt, parkt das Auto in der eigenen Garage und gelangt über einen kurzen privaten Fußweg zur Haustür – Ankommen und Abschalten in den eigenen vier Wänden.

Schon im Eingangsbereich empfängt Sie die 2020 maßgefertigte Schreiner-Garderobe mit indirekter Beleuchtung. Die Solnhofener Naturstein-Fliesen geben dem Erdgeschoss eine ruhige, zeitlos elegante Grundnote, die angenehme Fußbodenheizung sorgt für wohligen Komfort. Ein durchgehender Blick vom Flur bis in den Garten schenkt von Anfang an ein Gefühl von Weite.

Herzstück ist die 2017 eingebaute Schreiner-Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten von Bora und Gaggenau, abgehängter Decke mit integrierten Strahlern und großzügiger Arbeitsfläche. Die Küchenbar lädt zum ersten Morgenkaffee ebenso ein wie zum geselligen Abend mit Freunden. Über eine raffinierte Ganzglas-Schiebetür lässt sich der Übergang zwischen Küche und Flur offen oder geschlossen gestalten.

Der offene Ess- und Wohnbereich bietet reichlich Platz für individuelle Einrichtung; ein Bogenakzent setzt den Wohnbereich gekonnt in Szene. Von hier öffnet sich der Blick auf die überdachte Sonnenterrasse – mit Echtglasdach und elektrischer Markise jederzeit nutzbar – und den liebevoll angelegten Garten zur Alleinnutzung.

Im Obergeschoss liegen, von einem Dielenbereich erschlossen, das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie das Badezimmer; eine Treppe führt hinauf zu einem kleinen Studioraum im Dachgeschoss – ideal als Arbeits- oder Rückzugsort. Eine Besonderheit ist die Sauna mit Tauchbecken und Dusche im Untergeschoss, das über einen separaten Außenzugang verfügt – perfekt nach Gartenarbeit, Radtour oder Spaziergang.

Lage

Neumarkt in der Oberpfalz liegt verkehrsgünstig zwischen Nürnberg und Regensburg und verbindet eine lebendige Altstadt mit hoher Lebensqualität im Grünen. Der Deininger Weg ist ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld. Für die Nahversorgung sind Apotheke, Ärztehaus, Supermärkte, Restaurants sowie Yoga- und Fitnessstudio in angenehmer Entfernung erreichbar. Mehrere Schulen und viele starke Arbeitgeber der Region liegen im näheren Umfeld; Rad- und Wanderwege entlang des Bayerischen Jura laden zur Erholung ein.

Ausstattung

- Maßgefertigte Schreiner-Einbauküche (2017) mit Bora- & Gaggenau-Geräten
 - Maßgefertigte Schreiner-Garderobe (2020) mit indirekter Beleuchtung
 - Hochwertige Solnhofener Naturstein-Fliesen im Erdgeschoss
 - Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss
 - Gas-Zentralheizung, erneuert 2015
 - Ganzglas-Schiebetür zwischen Küche und Flur
 - Sauna mit Tauchbecken & Dusche im Untergeschoss
 - Überdachte Sonnenterrasse mit Echtglasdach & elektrischer Markise
 - Liebevoll angelegter Garten zur Alleinnutzung (Granit-Einfassungen, Basalt-Stele)
 - Garage mit elektrischem Tor (2018) inkl. Notentriegelung + zusätzlicher Stellplatz
 - Separates Gäste-WC (2017 komplett renoviert)
 - Studioraum im Dachgeschoss · Abstell- und Hobbyräume im Untergeschoss
 - Separater Außenzugang zum Untergeschoss
 - Dachgauben mit Kupfer verblendet, Schneefanggitter
-

Impressionen



Wohnzimmer



Wohnen mit Blick in den Garten



Schreiner-Einbauküche



Essbereich mit Ganzglas-Schiebetür



Essen & Diele



Solnhofener Naturstein-Treppe



Schlafzimmer



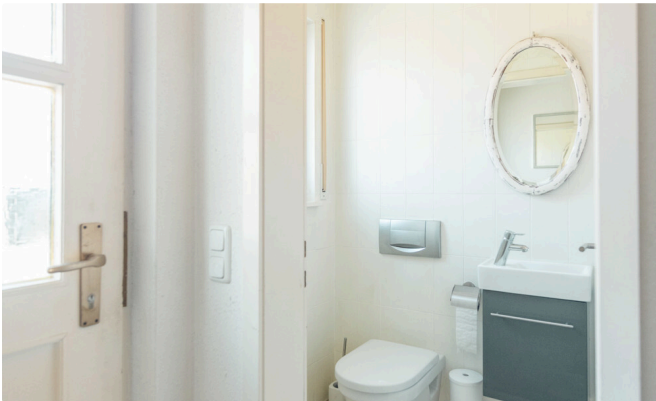
Schlafzimmer (Ansicht 2)



Weiteres Zimmer / Studio



Badezimmer (OG) – neu saniert



Gäste-WC / Bad (EG)



Sauna im Untergeschoss



Eingang & Schreiner-Garderobe



Garten zur Alleinnutzung

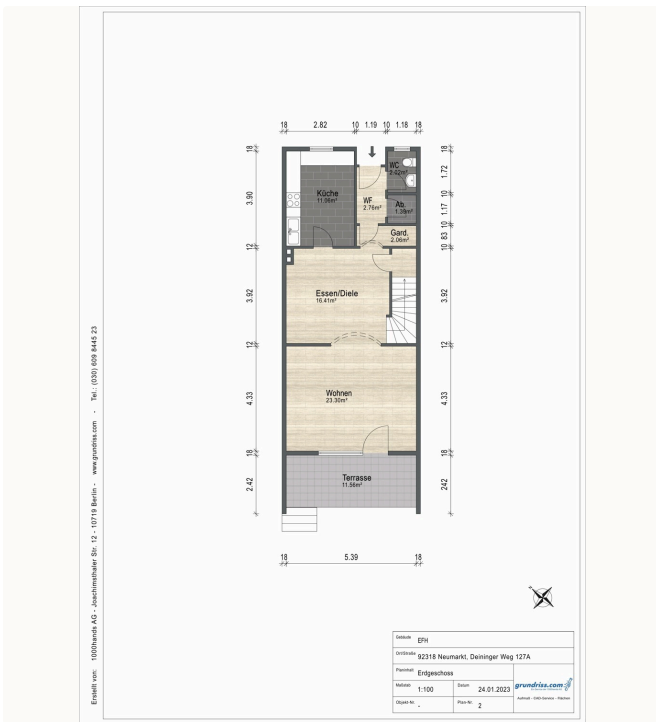


Garage mit elektrischem Tor

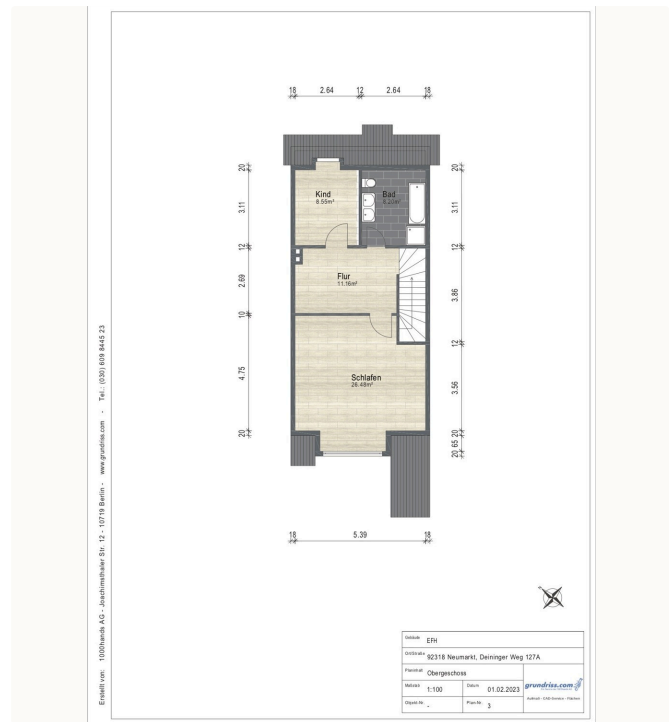


Hauseingang

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Ihr Kontakt

Heer Immobilien GbR

Bahnhofstraße 9 · 92364 Deining

Anfragen bitte über die Plattform [ohne-makler.de](https://www.ohne-makler.de)

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Es gelten die gesetzlichen Regelungen. Fotos zeigen das Objekt im Zustand der Erstellung; die aktuelle Ausstattung kann hiervon abweichen.