

# NEUBAU-Wohnungen - KfW 40 QNG Plus!

Hochwertiges Wohnen für Jung & Alt im Ortszentrum!

Deining - Am Kreuzberg



## Neubau AM KREUZBERG DEINING

Wo Generationen wohnen - Ihre Zukunft hat ein Zuhause!

An der Anhöhe "Kreuzberg" im südlichen Zentrum von Deining entstehen zwei stilvolle Mehrfamilienwohnhäuser, die vielfältigen Ansprüchen gerecht werden.

4 Apartments, 31 Zweizimmer-Wohnungen, 15 Dreizimmer-Wohnungen und 6 Dachterrassen-Wohnungen.

VIER SÄULEN, DIE ÜBERZEUGEN:

### 1. DAS KONZEPT

- Moderne Wohnungen für Jung & Alt
- Barrierefreie Wohnungen mit Pflegeservice auf Wunsch
- Tagespflege & Pflegeservice durch Caritasverband
- Ärzte & Gesundheit durch große Hausarztpraxis

### 2. DIE IMMOBILIE

- Premium-Immobilie mit attraktiver Architektur
- 1-A-Bauqualität und intelligentes Energiekonzept
- Niedrige Bewirtschaftungskosten durch höchsten Energieeffizienzstandard
- Wohnflächen von ca. 37 m<sup>2</sup> bis ca. 105 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragen- und Außenstellplätze für jede Wohnung

- Barrierefreie Zugänge, Aufzug von der Tiefgarage bis zu allen Wohneinheiten
- Wohlfühlage in reizvoller Umgebung

### 3. DIE FÖRDERUNG

- Erhöhte staatliche Förderung durch KfW 40 QNG PLUS
- Eigennutzer & Kapitalanleger: zinsvergünstigt bis 150.000 EUR Darlehen
- Kapitalanleger: 5 % Degressive Abschreibung + 5 % Sonder-Abschreibung

### 4. DER SERVICE

- Beratung & Verkauf & Finanzierung
- Vermieter-Komplett-Service
- Bewertung Ihrer Immobilie durch DEKRA-zertifizierten Gutachter
- Professionelle Hausverwaltung für die Betreuung der Immobilie
- Provisionsfreier Verkauf

EIN PLUS AN SICHERHEIT UND SERVICE IN ALLEN LEBENSPHASEN!

**Verkaufspreis: 498.085,00 €**

#### Angaben zum Objekt:

**Nr:** A5144-A28  
**PLZ:** 92364  
**Ort:** Deining

#### Ausstattung

Aufzug

#### Daten

**Baujahr:** 2025  
**Anzahl Zimmer:** 3.0  
**Anzahl Schlafzimmer:** 2

#### Flächen

**Wohnfläche:** 104.86 m<sup>2</sup>

#### Lage

Deining - Gemeinde mit Herz - Lebensfreude für jeden Tag!

Die lebendige Gemeinde Deining hat sich in den letzten Jahren zum Favoriten auf dem Immobilienmarkt entwickelt. Die exzellente Infrastruktur sowie die Nähe zur Kreisstadt Neumarkt sorgen für die große Beliebtheit des Standorts. Von Ihrer Wohnung AM KREUZBERG können Sie Apotheke, Arztpraxen, Schule, Kinderbetreuung, Restaurants, Eiscafé, Banken, Bäcker, Metzger, Tankstelle, Getränke- und Lebensmittelmarkt fußläufig in wenigen Minuten erreichen. Die grüne Umgebung lädt ein zu Ausflügen und Bewegung in der Natur. Darüber hinaus ist Deining besonders kinderfreundlich und die Gemeinde baut das Freizeitangebot kontinuierlich aus. Auch sportlich ist einiges geboten. Das moderne Natur-Freibad ist ein absolutes Sommer-Highlight mit reichlich Platz zum Baden, Spielen und Relaxen. Fußball, Tennis, Eisstockschießen, Skate- und Bike-Park, Rad- und Wanderwege sowie Fitnesskurse beim 1. FC Deining halten die Bewohner in Form. Drei Golfplätze in der Umgebung laden zur Bewegung im Grünen ein. Auch Feste und kleine Märkte machen Deining lebens- und liebenswert.

Am Kreuzberg - Entfernungen:

Bahnhof Deining: 1 km

Neumarkt i. d. Opf.: 7 km  
Nürnberg: 53 km  
Regensburg: 62 km  
Ingolstadt: 64 km  
München-Zentrum: 138 km



**AM KREUZBERG DEINING**  
WO GENERATIONEN WOHNEN.

Am KREUZBERG Deining



Stilvoll und nachhaltig



*Stilvoll, modern, nachhaltig. Hier wohnen Sie zentral und GRÜN in jeder Hinsicht!*

Zentral. Ruhig. Grün.

### VIER SÄULEN, DIE ÜBERZEUGEN:

#### DAS KONZEPT

- Moderne Wohnungen für Jung & Alt
- Barrierefreie Wohnungen mit Pflegeservice auf Wunsch
- Tagespflege & Pflegeservice durch Caritasverband
- Ärzte & Gesundheit durch große Hausarztpraxis

**Das PLUS an Service und Sicherheit in allen Lebensphasen!**

#### DIE IMMOBILIE

- Premium-Immobilie mit attraktiver Architektur
- **1-A-Bauqualität** und intelligentes Energiekonzept
- Lastmanagement für E-Mobilität
- **Niedrige Nebenkosten** durch eigene PV-Anlage
- Wohlfühlage in reizvoller Umgebung

#### DIE FÖRDERUNG

- Erhöhte staatliche Förderung durch **KfW 40 QNG PLUS**
- Eigennutzer & Kapitalanleger: zinsvergünstigt bis 150.000 € Darlehen
- Kapitalanleger: 5% Degressive Abschreibung + 5% Sonder-Abschreibung

#### DER SERVICE

- Beratung & Verkauf & Finanzierung
- Vermieter-Komplett-Service
- Bewertung Ihrer Immobilie durch DEKRA-zertifizierten Gutachter
- Professionelle Hausverwaltung für die Betreuung der Immobilie
- **Provisionsfreier Verkauf**

Vier Säulen, die überzeugen



### Was bedeutet **KfW 40 QNG** ?

**KfW 40 QNG** steht für ein Gebäude, das dem Effizienzhaus-Standard 40 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entspricht und zusätzlich das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) trägt.

Ein Effizienzhaus ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus 2 Kriterien zusammen:

- Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie?
- Und wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle?

Die Effizienzhaus-Stufe gibt die Klasse der Energieeffizienz an. Die Werte 40 und 55 definieren die unterschiedlichen Effizienzhaus-Stufen. Je kleiner die Kennzahl ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie.

Der KfW 40 QNG-Standard garantiert somit eine besonders energieeffiziente Bauweise und berücksichtigt gleichzeitig ökologische und soziale Nachhaltigkeitskriterien.

Was bedeutet KfW 40 QNG?

3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

First Class über den Dächern von Deining.

Dachterrassen-Wohnung A 28	3 Zimmer	Wohnfläche ca. 104,86 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen		41,80 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,88 m <sup>2</sup>
Kind		10,77 m <sup>2</sup>
Bad		7,54 m <sup>2</sup>
Gäste-WC		2,50 m <sup>2</sup>
Flur		6,16 m <sup>2</sup>
Garderobe		4,49 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum		7,57 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	18,70 m <sup>2</sup> x 0,5	9,35 m <sup>2</sup>
zzgl. Kellerabteil		



Fast so schön wie Urlaub – Ihr Zuhause mit Sonnendeck!



HAUS A

ca. 104,86 m<sup>2</sup>

3 Zimmer

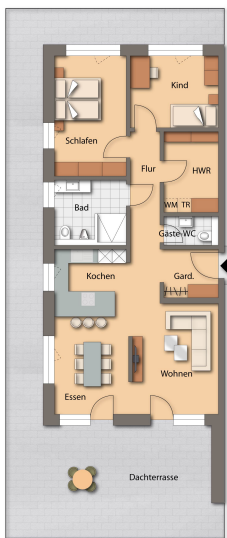
3.06 A 28

HIGHLIGHTS:

- großzügiger Wohnbereich
- Tageslichtbad
- Gäste-WC
- großer Hauswirtschaftsraum
- Dachterrasse nach Westen



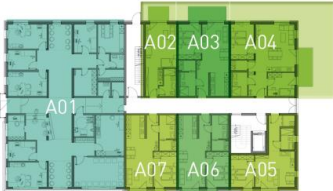
Wohnung A28



Grundriss A28

ERDGESCHOSS

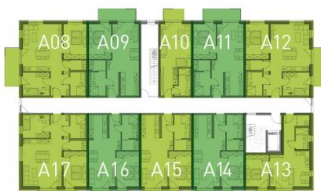
A 01 Arztpraxis ca. 293,31 m <sup>2</sup>	A 02 1 Zimmer ca. 37,49 m <sup>2</sup>	A 03 2 Zimmer ca. 62,49 m <sup>2</sup>	A 04 3 Zimmer ca. 78,02 m <sup>2</sup>
---	--	--	--



A 07 2 Zimmer ca. 62,27 m <sup>2</sup>	A 06 2 Zimmer ca. 62,27 m <sup>2</sup>	A 05 2 Zimmer ca. 56,20 m <sup>2</sup>
--	--	--

1. OBERGESCHOSS

A 08 3 Zimmer ca. 77,66 m <sup>2</sup>	A 09 2 Zimmer ca. 61,43 m <sup>2</sup>	A 10 Apartment ca. 36,89 m <sup>2</sup>	A 11 2 Zimmer ca. 61,43 m <sup>2</sup>	A 12 3 Zimmer ca. 77,66 m <sup>2</sup>
--	--	---	--	--



A 17 3 Zimmer ca. 77,66 m <sup>2</sup>	A 16 2 Zimmer ca. 62,12 m <sup>2</sup>	A 15 2 Zimmer ca. 62,27 m <sup>2</sup>	A 14 2 Zimmer ca. 62,27 m <sup>2</sup>	A 13 2 Zimmer ca. 54,20 m <sup>2</sup>
--	--	--	--	--



Ansicht Süden Haus A



Ansicht Osten Haus A



Haus A

Welche Größe passt zu Ihnen? Wohnung aussuchen, Vorfreude genießen und bald einziehen!

2. OBERGESCHOSS

**A 18** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>  
**A 19** 2 Zimmer ca. 61,43 m<sup>2</sup>  
**A 20** Apartment ca. 36,89 m<sup>2</sup>  
**A 21** 2 Zimmer ca. 61,43 m<sup>2</sup>  
**A 22** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>



**A 27** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>  
**A 26** 2 Zimmer ca. 62,12 m<sup>2</sup>  
**A 25** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**A 24** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**A 23** 2 Zimmer ca. 54,20 m<sup>2</sup>

DACHTERRASSEN-WOHNUNGEN

**A 28** 3 Zimmer ca. 104,86 m<sup>2</sup>  
**A 29** 2 Zimmer ca. 52,95 m<sup>2</sup>  
**A 30** 2 Zimmer ca. 51,96 m<sup>2</sup>  
**A 31** 2 Zimmer ca. 65,88 m<sup>2</sup>



**A 33** 3 Zimmer ca. 72,83 m<sup>2</sup>  
**A 32** 2 Zimmer ca. 83,38 m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT HAUS A

Ansicht Norden Haus A



Ansicht Westen Haus A



Haus A



AM KREUZBERG DEINING  
 WO GENERATIONEN WOHNEN.

ERDGESCHOSS

**B 01** 3 Zimmer ca. 77,94 m<sup>2</sup>  
**B 02** 2 Zimmer ca. 62,31 m<sup>2</sup>  
**B 03** 3 Zimmer ca. 84,68 m<sup>2</sup>



**B 08** 2 Zimmer ca. 54,20 m<sup>2</sup>  
**B 07** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 06** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 05** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 04** 3 Zimmer ca. 86,69 m<sup>2</sup>

Ansicht Süden Haus B



Ansicht Osten Haus B



Haus B

AM KREUZBERG DEINING  
 WO GENERATIONEN WOHNEN.

1. OBERGESCHOSS

**B 09** Tagespflege ca. 249,45 m<sup>2</sup>  
**B 10** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>



**B 15** 2 Zimmer ca. 54,20 m<sup>2</sup>  
**B 14** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 13** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 12** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 11** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>

2. OBERGESCHOSS

**B 16** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>  
**B 17** 2 Zimmer ca. 63,93 m<sup>2</sup>  
**B 18** 2 Zimmer ca. 63,88 m<sup>2</sup>  
**B 19** Apartment ca. 38,68 m<sup>2</sup>  
**B 20** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>



**B 25** 2 Zimmer ca. 54,20 m<sup>2</sup>  
**B 24** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 23** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 22** 2 Zimmer ca. 62,27 m<sup>2</sup>  
**B 21** 3 Zimmer ca. 77,66 m<sup>2</sup>

ÜBERSICHT HAUS B

Ansicht Norden Haus B

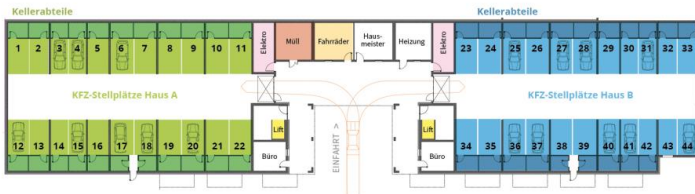


Ansicht Westen Haus B



Haus B

AM KREUZBERG DEINING



**SICHER UND GERÄUMIG – Tiefgaragenstellplätze und Kellerabteile**

Für Ihren täglichen Komfort ist die Tiefgarage großzügig dimensioniert – so können Sie spielend leicht und komfortabel ein- und ausparken. Die Fahrgasse und die ebenerdige Einfahrt sind extra breit und hell beleuchtet. Alle Parkplätze ermöglichen ein bequemes Ein- und Aussteigen. Für E-Mobilität kann auf Wunsch gegen Aufpreis eine Wallbox installiert werden.

In Ihrem Kellerabteil mit Licht und Steckdose haben Sie Stauraum für all Ihre Schätze, gut gesichert durch ein Zylinderschloss. Die Kellerabteile sind bequem mit dem Lift erreichbar und befinden sich nahe der KFZ-Stellplätze für bequemes Ein- und Ausladen. Ein separater Abstellraum steht für Fahrräder und Gehhilfen zur Verfügung.



Tiefgarage und Kellerabteile

AM KREUZBERG DEINING

**ÄRZTLICHE VERSORGUNG VOR ORT:**  
*Ihre Gesundheit in den besten Händen.*



**Bequeme Erreichbarkeit**  
Die Allgemeinarztpraxis direkt im Gebäude ermöglicht Bewohnern einen schnellen und unkomplizierten Zugang zu medizinischer Versorgung – ohne lange Wege oder Wartezeiten.

**Umfassende Betreuung**  
Das erfahrene Ärzteteam bietet ein breites Spektrum an medizinischen Leistungen, abgestimmt auf die Bedürfnisse der Bewohner sowie der allgemeinen Patienten von jung bis alt.

**Vertrauen und Nähe**  
Offene Sprechstunden und kurze Kommunikationswege fördern eine vertrauensvolle Arzt-Patient-Beziehung – für mehr Sicherheit und Lebensqualität.



Hausarztpraxis im Objekt



AM KREUZBERG DEINING

**WOHNEN MIT SERVICE – von eigenständig bis betreut**

Beim Service-Wohnen steht die individuelle Lebensgestaltung im Vordergrund. Wir schätzen Ihre Eigenständigkeit, und bieten Ihnen gleichzeitig ein soziales Miteinander und die beruhigende Sicherheit einer medizinischen Versorgung.

**Entdecken Sie ein Leben, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist – für mehr Lebensqualität und Sicherheit!**

LEISTUNGEN DES „WOHNEN MIT SERVICE“	
<p><b>INDIVIDUELLE BERATUNG &amp; UNTERSTÜTZUNG</b> Persönliche Hilfestellung bei Fragen des Alltags, der Wohnsituation sowie Unterstützung bei Anträgen und Behördengängen.</p>	<p><b>SOZIALE AKTIVITÄTEN</b> Förderung von sozialen Kontakten, Organisation von Gemeinschaftsveranstaltungen, Aufbau einer Hausgemeinschaft und Konfliktlösung.</p>
<p><b>VERMITTLUNG VON ALLTAGSHILFEN &amp; FREIZEITANGEBOTEN</b> – Hauswirtschaftliche Dienstleistungen (z. B. Verpflegung, Wascheservice) – Begleit- und Fahrdienste, Hausmeisterdienste, Terminkoordination – Pflege- und Betreuungsleistungen (ambulanz/stationär) – Freizeit-, Kultur- und Gemeinschaftsangebote inkl. Nutzung halboffentlicher Räume</p>	<p><b>NOTRUFSYSTEM</b> Rund-um-die-Uhr-Notrufservice mit sofortiger Weiterleitung an medizinische, pflegerische oder technische Hilfsdienste.</p>
<p><b>AKTUELLE INFORMATIONEN</b> Regelmäßige Updates zu sozialen Leistungen, Freizeitangeboten und kulturellen Veranstaltungen.</p>	

Diese Leistungen sind durch eine monatliche Pauschale abgedeckt. Pflegerische Zusatzleistungen können bei Bedarf individuell ergänzt werden.

Wohnen mit Service auf Wunsch

**TAGESPFLEGE** – *Betreuung mit Herz und Kompetenz.*



Profitieren Sie von einem Angebot, das Sicherheit, Gemeinschaft und individuelle Förderung vereint – direkt vor Ort im 1. Obergeschoss von Haus B.

Die im Gebäude integrierte Tagespflege, betrieben durch den renommierten Caritasverband (Diözese Eichstätt), bietet eine ideale Möglichkeit, den Alltag bereichernd zu gestalten und gleichzeitig professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

**Ihre Vorteile auf einen Blick:**

**Betreuung und Entlastung:**  
Tagsüber qualifizierte Betreuung durch Fachpersonal – ideal zur Entlastung von Angehörigen.

**Gemeinschaft und Aktivität:**  
Vielfältige Freizeit- und Beschäftigungsangebote fördern soziale Kontakte und aktives Miteinander.

**Gesundheitliche Unterstützung:**  
Professionelle Pflege und individuelle Unterstützung stärken das Wohlbefinden und die Gesundheit.

**Bequemer Zugang:**  
Direkte Erreichbarkeit innerhalb des Gebäudes – keine zusätzlichen Wege oder Organisation erforderlich.



**Caritas betreibt Tagespflege**

**Kompetenz, Sicherheit, Vertrauen** – *die Basis einer guten Partnerschaft.*

Unser guter Name bürgt für Qualität – denn gute Architektur gestaltet den Rahmen Ihres Lebens, über die pure Ästhetik hinaus!

Architekturbüro Theo Nutz GmbH, Neumarkt:  
„Schlichtes, elegantes Bauwerk mit zukunftsweisendem Konzept.“

Bauträger: N+Z Objekt GmbH:  
„Sicherheit und kompromisslose Qualität.“



Unsere über 40-jährige Expertise in allen Fragen rund um die Immobilie schafft Sicherheit und Vertrauen in Ihrer Entscheidungsfindung.

- Beratung + Verkauf
- Finanzierung
- Vermieter-Komplett-Service

Kirsch & Haubner Immobilien, Neumarkt:  
„Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!“



*Wir kümmern uns zuverlässig um Ihren Traum von einer neuen Wohnung.*

WIR SIND IHRE PARTNER

**Namhafter Bauträger**



„Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!“

- BERATUNG FÜR VERKAUF / FINANZIERUNG
- VERMIETER-KOMPLETT-SERVICE
- PROVISIONSFREIER VERKAUF
- DEKRA-ZERTIFIZIERTE GUTACHTEN ZUR WERTERMITTLUNG IHRER IMMOBILIE

Architektur: **architekturbüro Theo Nutz**

Bauträger: **N+Z**

Verkauf, Vermietung, Finanzierung:

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN GmbH

Tel. (09181) 8265

Bahnhofstraße 7 · Dammstraße 1 · 92318 Neumarkt  
info@kirschundhaubner.de  
www.kirschundhaubner.de

**Zahlreiche Referenzen**