



84359 Simbach am Inn

Für Kapitalanleger oder Eigennutzer: attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Loggia in Simbach am Inn



569.000 €

Kaufpreis

144 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige
Immobilienmaklerin bei RE/MAX
Prime**

Kristina Kühn
Tel.: 004989904204681

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	569.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	19.12.2032
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	38.40
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Heizungsart

Fußbodenheizung



Befeuerung

Fernwärme



Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung und Investitionsmerkmale

Diese moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss (Baujahr 2022) bietet ca. 144 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine hochwertige Bauqualität sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die eine langfristig stabile Vermietbarkeit unterstützt.

Attraktive Raumstruktur für breite Mieternachfrage

- Vier gut geschnittene Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Drei separate Schlafzimmer – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder Wohngemeinschaften
- Grundrisskonzept mit hoher Alltagstauglichkeit und langfristiger Vermietbarkeit

Großzügiger Wohnbereich

- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich als zentraler Lebensmittelpunkt
- Große Fensterflächen für helle Räume und eine moderne Wohnatmosphäre
- Direkter Zugang zur Südwest-Loggia, die den Wohnraum erweitert und die Wohnqualität für Mieter deutlich erhöht

Durchdachte Alltagslösungen

- Praktische Speisekammer direkt an der Küche
- Großzügiger Flurbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum
- Komfortables Badezimmer sowie separates Gäste-WC

Außenbereich mit zusätzlichem Mehrwert

- Sonnige Südwest-Loggia mit eigenem Abstellraum
- Zusätzlicher Außenbereich als wichtiger Faktor für hohe Mieternachfrage

Moderne Bauqualität und nachhaltige Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster mit sehr guten Wärme- und Schallschutzeigenschaften
- Elektrische bzw. manuelle Rollläden / Raffstores
- Hochwertige Bodenbeläge: Vinyl-Designboden im Wohnbereich, keramische Fliesen im Bad
- Massivbauweise aus Ziegel und Stahlbeton für langfristige Wertstabilität
- Fernwärmeversorgung als moderne und effiziente Energiequelle

Komfort und Zusatznutzen

- Aufzugsanlage für barrierearmen Zugang zu allen Etagen
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zum Gebäude
- Kellerabteil unmittelbar hinter den Stellplätzen

Vermietung

Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter werden keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlicht. Die im Exposé gezeigten Bilder stammen aus dem Zustand vor der Erstvermietung bzw. aus vergleichbaren, ähnlich geschnittenen Wohnungen innerhalb des Gebäudes.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.



Beschreibung

Diese moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss bietet Kapitalanlegern eine solide Investitionsmöglichkeit mit nachhaltiger Vermietbarkeit und hochwertiger Bauqualität.

Die Wohnung ist bereits vermietet und bietet dem Käufer somit eine sofortige Einnahmesituation. Gleichzeitig überzeugen moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die auch langfristig eine attraktive Eigennutzung ermöglicht.

Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, moderne Wohnatmosphäre. Die Südwest-Loggia erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich mit hoher Wohnqualität – ein Merkmal, das die Vermietbarkeit deutlich unterstützt.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, wodurch sie sich ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder Wohngemeinschaften eignet. Diese flexible Nutzbarkeit trägt wesentlich zur langfristigen Nachfrage und damit zur stabilen Vermietung bei.

Auch die funktionalen Details sind durchdacht:

Eine Speisekammer direkt an der Küche, ein großzügiger Flurbereich, ein komfortables Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für eine klare Struktur und hohen Wohnkomfort im Alltag.

Die hochwertige Bauqualität des Neubaus sowie moderne Materialien tragen zusätzlich zur langfristigen Wertstabilität der Immobilie bei – ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Aufzugsanlage, zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein Kellerabteil, die den Wohnkomfort erhöhen und die Attraktivität für Mieter zusätzlich steigern.

Damit bietet diese Immobilie eine überzeugende Kombination aus stabiler Vermietung, moderner Bauqualität und langfristigem Wertpotenzial – eine Kapitalanlage mit Substanz und Perspektive.

Lage

Lage – stabiler Wohnstandort mit nachhaltiger Vermietbarkeit

Die Immobilie befindet sich in der Adolf-Kolping-Straße in Simbach am Inn, einem Wohnstandort, der sich durch eine solide Infrastruktur und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum auszeichnet. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Erreichbarkeit und familienfreundlicher Infrastruktur sorgt für eine nachhaltige attraktive Vermietungssituation.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte sowie weitere Dienstleistungsangebote sind in kurzer Distanz erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit für Mieter. Ergänzt wird dies durch gastronomische Angebote und lokale Treffpunkte, die zur Attraktivität des Wohnumfelds beitragen.

Ein weiterer wichtiger Standortfaktor ist die familienfreundliche Infrastruktur. Kindergärten, Schulen sowie Betreuungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders für Familien interessant – eine Mietergruppe, die erfahrungsgemäß häufig langfristige Mietverhältnisse eingeht.

Auch aus Anlegersicht überzeugt die positive Entwicklung der Region. Eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, neue Wohnprojekte sowie kontinuierliche Investitionen in die Infrastruktur tragen



dazu bei, dass sich der Standort zunehmend etabliert und langfristig an Attraktivität gewinnt.

Darüber hinaus bietet die Lage eine gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof von Simbach am Inn ist schnell erreichbar und ermöglicht eine Anbindung an die umliegenden Städte sowie an regionale Arbeitsstandorte. Diese Erreichbarkeit ist besonders für Berufspendler attraktiv und erweitert den potenziellen Mieterkreis deutlich.

Insgesamt bietet der Standort eine überzeugende Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur, Pendleranbindung und stabiler Nachfrage nach Wohnraum – Faktoren, die für Kapitalanleger eine langfristig sichere Vermietbarkeit und nachhaltiges Wertpotenzial unterstützen.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die angegebene Wohnfläche auf Plausibilität überprüft. Eine Haftung für die Angaben Dritter können wir nicht übernehmen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2022 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

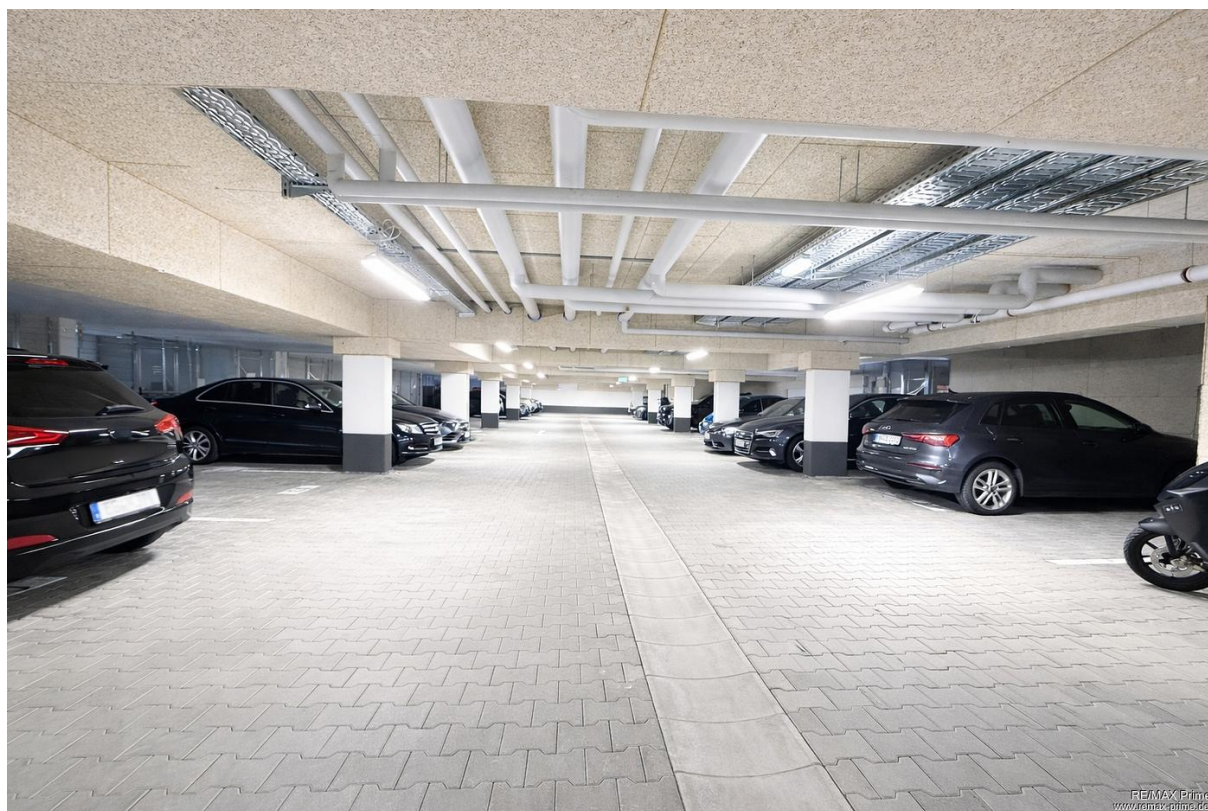
Exposé Stand: 13.03.2026 - Änderungen vorbehalten

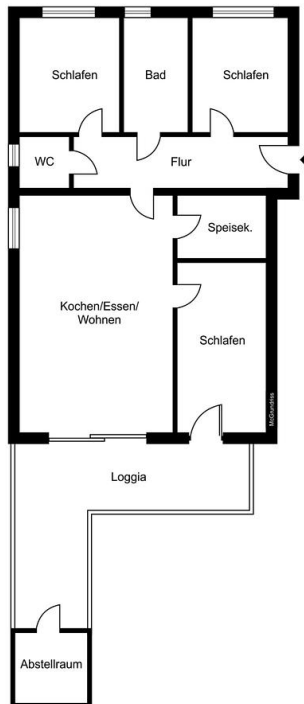












REGAL 7 Jahre
www.immostar.de