



84359 Simbach am Inn

Große Erdgeschosswohnung mit 4 Zimmern, Gartenanteil und hochwertiger Ausstattung 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

Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

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

Highlights der Wohnung:

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2022 bietet auf ca. 144 m² Wohnfläche großzügigen Raum für modernes Familienleben. Sie befindet sich in einem gepflegten Neubau und präsentiert sich in einem exzellenten, nahezu neuwertigen Zustand. Dadurch ist ein Einzug ohne größere Investitionen sofort möglich – ideal für Käufer, die komfortabel und sorgenfrei starten möchten.

+Großzügiger Grundriss für Familien

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit vier gut nutzbaren Zimmern. Drei hervorragend geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Homeoffice oder stilvolles Gästezimmer.

+Wohn-, Koch- und Essbereich als Mittelpunkt

Der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier entstehen die schönsten Momente des Alltags: gemeinsames Kochen, Essen mit Familie und Freunden oder entspannte Abende im Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

+Praktische Details für den Alltag

Eine Speisekammer direkt an der Küche schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Küchenutensilien. Der großzügige Flurbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraumlösungen und vermittelt bereits beim Betreten ein angenehmes Raumgefühl.

+Hausähnliches Wohnen im Erdgeschoss

Die Kombination aus Erdgeschosslage, Terrasse und eigenem Gartenanteil vermittelt ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert. Gerade für Familien entsteht so ein besonders komfortables und naturnahes Zuhause.

+Licht, Atmosphäre und Außenbereich

Große Fensterfronten sowie teilweise bodentiefe Fenster zur Terrasse lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

+Ein besonderes Highlight ist die sonnige Südwest-Terrasse mit eigenem Abstellraum. Sie lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob Frühstück in der Morgensonne, ein Grillabend mit Freunden oder einfach ein ruhiger Moment nach einem langen Tag.

+Der Gartenanteil im Sondernutzungsrecht steht ausschließlich den Eigentümern dieser Wohnung zur Verfügung und bietet zusätzlichen Freiraum für Kinder, Gartenmöbel oder einfach ein Stück private Natur direkt vor der eigenen Tür.

+Hochwertige Ausstattung

Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme und freie Stellmöglichkeiten

+3-fach verglaste Fenster für sehr guten Wärme- und Schallschutz



+Manuelle und elektrische Rollläden bzw. Raffstores für optimalen Sonnen- und Sichtschutz

+Hochwertige Bodenbeläge: keramische Fliesen im Bad sowie moderner Vinyl-Designboden im Wohnbereich

Solide Bauweise aus Ziegel und Stahlbeton, die für langfristige Wertbeständigkeit steht
Fernwärmeversorgung als moderne und effiziente Energiequelle

+Komfort im Haus

Aufzugsanlage für komfortablen Zugang zu allen Etagen

Zwei Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zum Haus

Kellerabteil unmittelbar hinter den Stellplätzen, besonders praktisch für Kinderwagen, Einkäufe oder Sportequipment

Für mehr Informationen fordern Sie das vollständige Exposé an.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 569.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(569.000,00 Euro Wohnung + 38.000,00 Euro für zwei Stellplätze = 607.000,00 Euro

Gesamtkaufpreis).



Beschreibung

Manche Wohnungen fühlen sich sofort richtig an.

Es gibt diesen Moment, wenn man eine Tür öffnet und denkt:

Hier könnte mein Sofa stehen. Dort der Esstisch. Und genau hier würde ich morgens meinen Kaffee trinken.

Diese stilvolle 4-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss hat genau dieses Talent. Sie empfängt einen nicht mit viel Tamtam, sondern mit etwas viel Besserem: einem Gefühl von Ankommen.

Schon beim Betreten merkt man schnell, warum. Die Räume wirken großzügig, hell und angenehm ruhig. Alles ist durchdacht, alles fühlt sich selbstverständlich an – so, als wäre die Wohnung schon immer dafür gedacht gewesen, dass hier gelebt wird.

Der Mittelpunkt des Ganzen ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich. Genau der Ort, an dem das echte Leben stattfindet:

Frühstück am Wochenende, Kinder, die am Tisch malen, Freunde, die länger bleiben als geplant, weil der Abend gerade so gemütlich ist. Große Fensterflächen lassen viel Licht hinein und öffnen den Raum zur Terrasse – und plötzlich merkt man gar nicht mehr so genau, wo drinnen aufhört und draußen anfängt.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer sorgen dafür, dass jeder seinen eigenen Platz findet.

Ein gemütliches Kinderzimmer, ein ruhiger Rückzugsort für die Eltern oder vielleicht ein Homeoffice, in dem man konzentriert arbeiten kann – zumindest solange niemand nach Snacks fragt.

Auch im Alltag zeigt die Wohnung ihre praktischen Seiten:

Eine Speisekammer direkt an der Küche, ein großzügiger Flur, ein komfortables Bad sowie ein separates Gäste-WC sorgen dafür, dass hier alles seinen Platz hat und der Alltag erstaunlich entspannt funktioniert.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Südwest-Terrasse.

Hier beginnt der Sommer meistens ein bisschen früher und endet ein bisschen später. Ob Frühstück in der Morgensonne, Grillabend mit Freunden oder einfach ein ruhiger Moment nach einem langen Tag – dieser Platz wird schnell zu einem Lieblingsort.

Dazu kommen die Dinge, die man im Alltag besonders zu schätzen lernt:

eine Aufzugsanlage, zwei Tiefgaragenstellplätze und ein Kellerabteil für alles, was man zwar nicht täglich braucht, aber definitiv behalten möchte.

Am Ende bleibt ein Gefühl, das man bei Besichtigungen gar nicht so oft erlebt:

Man schaut sich um – und denkt nicht darüber nach, ob man hier wohnen möchte.

Sondern eher darüber, wie schnell man einziehen könnte.

Lage

Lage – familienfreundlich, gewachsen und mit Zukunft

Die Immobilie in der Adolf-Kolping-Straße überzeugt durch ein Wohnumfeld, das besonders für Familien und junge Familien attraktiv ist. Hier verbindet sich angenehmes, ruhiges Wohnen mit einer gut funktionierenden Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für einen entspannten und gut organisierten Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Ob der schnelle Einkauf nach der Arbeit oder der entspannte Bummel am Wochenende – kurze Wege erleichtern das Familienleben spürbar. Auch Cafés und kleine Treffpunkte im Umfeld tragen zur angenehmen Atmosphäre des Viertels bei und schaffen ein



lebendiges, gleichzeitig aber sehr wohnliches Umfeld.

Besonders hervorzuheben ist das familienfreundliche Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten sowie Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und machen die Lage zu einem Wohnstandort, der den Bedürfnissen von Familien in besonderer Weise gerecht wird.

Darüber hinaus befindet sich die Umgebung in einer positiven Entwicklung. Neue Wohnprojekte, eine wachsende Infrastruktur und eine steigende Nachfrage machen diesen Standort zunehmend attraktiv – sowohl für Familien als auch für langfristig orientierte Käufer.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof von Simbach ist schnell erreichbar und ermöglicht eine komfortable Verbindung in die umliegenden Städte sowie in die Münchner Region. Damit bleibt man auch ohne Auto flexibel und mobil.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus familienfreundlicher Ruhe, guter Infrastruktur und einer Entwicklungsperspektive, die diesen Standort zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt macht.

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



KRISTINA KÜHN



THE
RE/MAX
COLLECTION®



RE/MAX
Prime

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de















