



84359 Simbach am Inn

Kapitalanlage heute. Traumwohnung von morgen.
Stilvolle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Simbach am Inn



519.000 €

Kaufpreis

132 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige
Immobilienmaklerin bei RE/MAX
Prime**

Kristina Kühn
Tel.: 004989904204681

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	519.000 €
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



Befuerung

Fernwärme



Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung und Investitionsmerkmale

Diese moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung im DG (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 das vollständige Exposé an.



Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 519.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

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

(519.000,00 Euro Wohnung + 38.000,00 Euro für zwei Stellplätze = 557.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).



Beschreibung

Eine Wohnung, die vieles gleichzeitig kann: solide Kapitalanlage heute – und ein großartiges Zuhause für später.

Es gibt Immobilien, die aus Anlegersicht besonders interessant sind, weil sie eines gemeinsam haben: Sie funktionieren einfach. Gute Lage, durchdachter Grundriss, attraktive Wohnqualität und Mieter, die die Wohnung schätzen und entsprechend pfleglich behandeln.

Diese stilvolle 4-Zimmer-Neubauwohnung im Dachgeschoss vereint genau diese Eigenschaften. Sie bietet modernes Wohnen mit viel Licht, einem durchdachten Raumkonzept und einer Atmosphäre, die sowohl Mieter als auch zukünftige Eigennutzer sofort überzeugt.

Ein besonderer Vorteil: Trotz der Lage im Dachgeschoss gibt es hier keine Dachschrägen. Dadurch stehen sämtliche Räume in voller Höhe zur Verfügung und lassen sich genauso komfortabel möblieren wie in jeder anderen Etage – ein echter Mehrwert für Wohnkomfort und Nutzbarkeit.

Schon beim Betreten fällt auf, wie großzügig und hell die Wohnung wirkt. Die Räume sind klar strukturiert, offen gestaltet und vermitteln ein modernes, hochwertiges Wohngefühl.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich. Hier entstehen die Momente, die ein Zuhause ausmachen: gemeinsames Kochen, Gespräche am Esstisch, entspannte Abende oder Besuch von Freunden. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen für eine besonders freundliche Atmosphäre.

Die sonnige Süd-West-Loggia erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise nach draußen. Hier genießt man die Nachmittagssonne, startet entspannt in den Tag oder lässt den Abend in ruhiger Atmosphäre ausklingen.

Auch die exzellente Ausstattung unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie: hochwertige Materialien, moderne Bauqualität und eine durchdachte Gestaltung sorgen für ein Wohngefühl, das zeitgemäß und langlebig zugleich ist.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, ruhiger Rückzugsort der Eltern, Gästezimmer oder Homeoffice.

Im Alltag zeigt sich die Wohnung besonders praktisch:

Eine Speisekammer direkt an der Küche, ein großzügiger Flurbereich, ein komfortables Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für eine klare Raumstruktur und angenehme Funktionalität.

Für Kapitalanleger besonders wichtig: Die Wohnung wird aktuell von sehr zuverlässigen Mietern bewohnt, die äußerst pfleglich mit der Immobilie umgehen. Entsprechend präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine unkomplizierte, stabile Investition.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtpaket durch eine Aufzugsanlage, zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein Kellerabteil mit praktischem Stauraum.

So entsteht eine Immobilie, die heute als Kapitalanlage überzeugt und gleichzeitig das Potenzial für ein späteres eigenes Zuhause bietet.

Oder anders gesagt:

Eine Wohnung, die nicht nur wirtschaftlich Sinn ergibt – sondern bei der man sich durchaus vorstellen kann, eines Tages selbst einzuziehen.

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 nachhaltig 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: 17.03.2026 - Änderungen vorbehalten



KRISTINA KÜHN

 **THE RE/MAX COLLECTION**



RE/MAX
Prime

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de





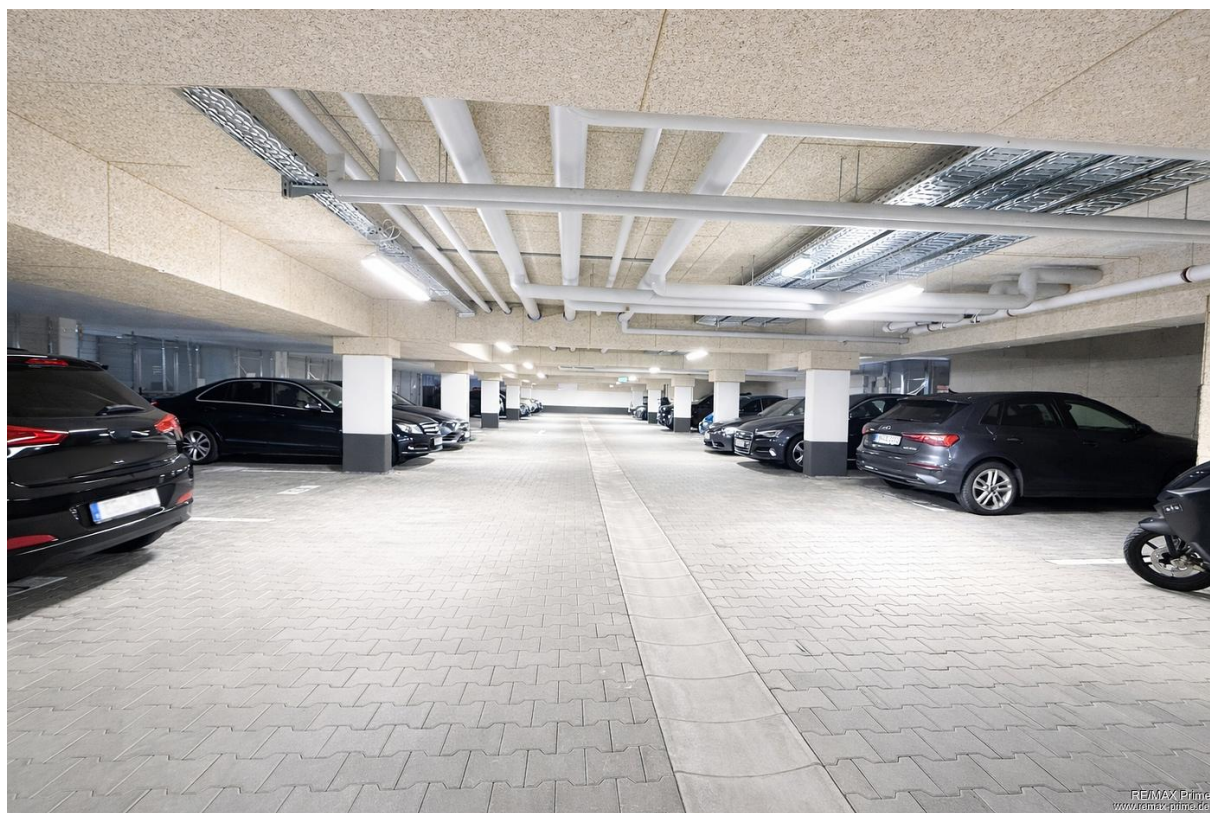


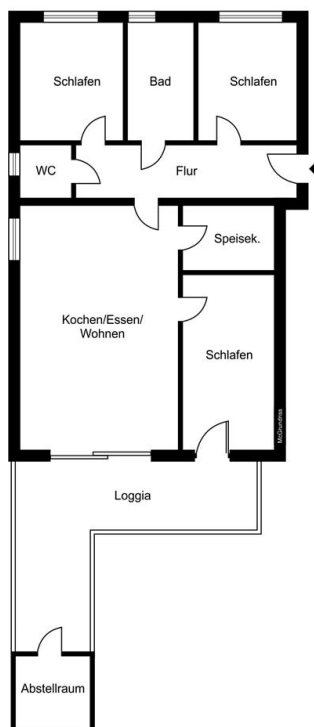












RE/MAX Prime
www.remax-prime.de