



84359 Simbach am Inn

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Loggia und hochwertiger Ausstattung in Simbach



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	3

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 im 2. OG 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 guten 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

Die Wohnung 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 Loggia 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.

+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

Drei Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zum Haus

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

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.



Beschreibung

Ein Zuhause, das sofort ein gutes Gefühl vermittelt

Es gibt Wohnungen, die man betritt – und plötzlich merkt man, wie die Gedanken anfangen zu wandern.

Wo könnte der Lieblingssessel stehen? Wie würde der Esstisch hier wirken? Und genau dort draußen auf dem Balkon beginnt der Tag vermutlich mit einer Tasse Kaffee und ein paar Minuten Ruhe, bevor der Alltag startet.

Diese stilvolle 4-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Obergeschoss hat genau diese besondere Qualität. Sie überzeugt nicht durch große Gesten, sondern durch ein Wohngefühl, das vom ersten Moment an stimmig wirkt: hell und großzügig.

Schon beim Eintreten fällt auf, wie klar und durchdacht die Räume gestaltet sind. Die Wohnung wirkt offen, freundlich und gleichzeitig wunderbar strukturiert. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht hinein und schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt.

Der Mittelpunkt des Wohnens ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich. Hier entsteht das Leben des Alltags: ein entspanntes Frühstück am Wochenende, gemeinsames Kochen am Abend oder Freunde, die spontan länger bleiben, weil die Stimmung gerade so gut ist. Die großen Fenster öffnen den Raum zum sonnigen Balkon und erweitern den Wohnbereich auf angenehme Weise nach draußen.

Die südwestlich ausgerichtete Loggia wird schnell zu einem kleinen Lieblingsplatz. Hier lässt sich die Nachmittagssonne genießen, ein ruhiger Moment am Abend verbringen oder einfach frische Luft schnappen, während man den Blick ins Freie schweifen lässt.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten genügend Raum für die unterschiedlichsten Lebenssituationen. Ob als Kinderzimmer, ruhiger Rückzugsort für die Eltern, Gästezimmer oder Homeoffice – jeder Raum lässt sich flexibel gestalten und passt sich den Bedürfnissen seiner Bewohner an.

Auch im Alltag überzeugt die Wohnung mit durchdachten Details. Eine Speisekammer direkt neben der Küche sorgt für praktischen Stauraum, während der großzügige Flurbereich genügend Platz für Garderobe und Ordnung bietet. Ein komfortables Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC machen das tägliche Leben für Familien und Besucher gleichermaßen angenehm.

Ergänzt wird dieses attraktive Angebot durch die Dinge, die man im Alltag besonders schätzt: eine Aufzugsanlage, drei Tiefgaragenstellplätze und ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für alles bietet, was man zwar nicht täglich braucht, aber definitiv behalten möchte.

Am Ende bleibt genau dieses Gefühl, das bei Besichtigungen nicht selbstverständlich ist: Man geht durch die Räume, schaut sich um – und stellt sich nicht mehr die Frage, ob man hier wohnen möchte.

Sondern eher, wie sich das Leben hier anfühlen würde.

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







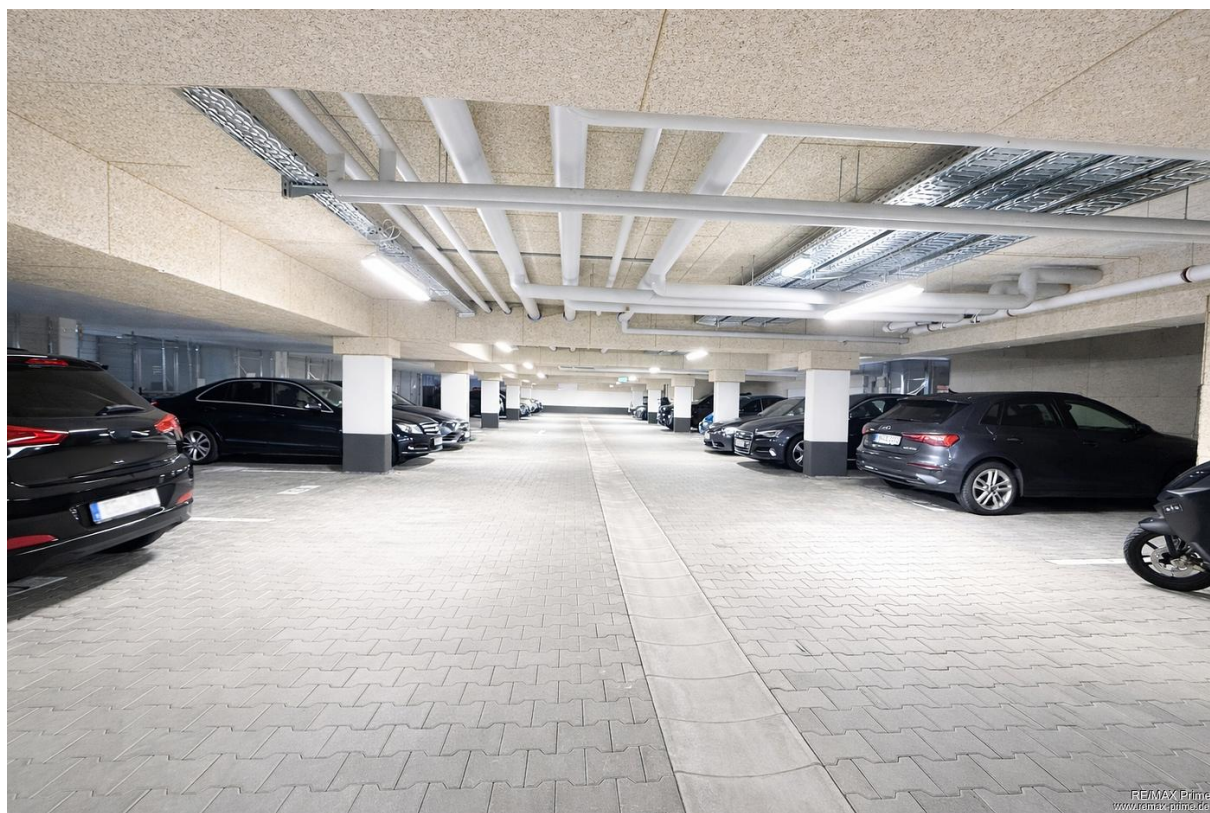














REDAKT Foto
www.immostar.de