

# Exposé

## Wohnung in Simbach am Inn

### Geschmackvolle, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum



Objekt-Nr. OM-309967

### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Graf

84359 Simbach am Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	320 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Wohnung im Stadtkern von Simbach am Inn mit Pkw-Stellplatz in versperrbarer Fläche der öffentlichen Tiefgarage (+12000€ Kaufpreis). Das Zufahrtsschiebetor wird mittels elektronischem Sensor betätigt. Ein Kellerraum mit versperrbarer Metalltüre (T90) ist im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung in der 2. und obersten Etage des Gebäudes besteht aus einem großzügigen Wohnbereich mit integrierter Einbauküche, angrenzendem Schlafzimmer, Badezimmer, Büro und Gäste-WC, sowie einer Garderobe im Eingangsbereich. Eine Loggia/Balkon mit Südwestausrichtung rundet das optimale Wohngefühl ab.

Das Gebäude wurde 1981 errichtet, die Wohnung 1992 erstmals nach Umbau der vormals anderweitig benutzten Räumlichkeiten bezogen. Modernisierungen und Renovierungen wurden vom jetzigen Besitzer 2018 bis 2023 durchgeführt.

Mit dem hausinternen, barrierefrei zugängigem Personenaufzug fährt man bequem und bei jeder Witterung von der TG bis zur Wohnung in der 2. Etage.

Trotz der Innenstadtlage ist die Wohnung extrem ruhig.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2018 renoviert und erneuert!

Die Böden wurden mit Ausnahme von Flur und Wohnzimmer erneuert. In Küche und WC wurde ein hochwertiger Vinylboden mit Klicksystem verlegt, das Schlafzimmer wurde mit einem wärmenden Korkboden ausgestattet. Im Büro befindet sich ein strapazierfähiger Laminatboden, im Bad ein wasserfester Belag aus Vinyl in Holzoptik. Die Fußbodenleisten wurden 2023 durch moderne, schwarze MDF-Sockelleisten ersetzt.

Die Balkonfläche wurde mit langlebigen Lärchenholzdielen belegt.

Sämtliche Rollläden samt Zuggurte wurden 2023 erneuert. Die neuen Rollladenpanzer bestehen aus Aluminium und sind wärmedämmend ausgeschäumt.

Die Eingangstüre wurde 2023 durch eine hochwertige Sicherheitstüre der Fa. Graute aus pulverbeschichtetem Aluminium mit 3-fach-Verriegelung und Aushebeschutz ersetzt.

Die geräumige Einbauküche wurde 2018 geplant und perfekt in die räumlichen Gegebenheiten der Wohnung eingegliedert.

Das Badezimmer wurde mit einem Doppelwaschtisch mit Schubfächern und neuen Armaturen, sowie einem ebensobreiten Spiegelschrank aufgewertet. Die Rückwand wurde in Backsteinoptik verkleidet.

Die Dusche verfügt ebenfalls über neue Armaturen. Eine weitere Bereicherung ist ein WC mit Unterspülkasten.

Für warmes Wasser im gesamten Wohnbereich sorgt ein energieeffizienter Durchlauferhitzer, welcher im Gegensatz zu einem Boiler nur Wasser erwärmt, wenn es benötigt wird.

Die Zentralheizung wird umweltschonend mit Fernwärme versorgt.

Sowohl im Badezimmer, als auch im Gäste-WC befindet sich ein Luftabzug, und sorgt bei Bedarf für den nötigen Luftaustausch.

Sämtliche elektrischen Schalteinheiten und Steckdosen wurden durch qualitativ hochwertige der Fa. Busch und Jäger getauscht. Im Badezimmer und im Gäste-WC wurden LED-Strahler in die Decke integriert und sorgen für ausreichende Beleuchtung.

Das Gebäude verfügt über einen Glasfaseranschluss, wodurch unbegrenzter Internetzugang gewährleistet ist.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Sonstiges**

Wohnung wird ohne Makler und provisionsfrei verkauft!

Für Investoren interessant: Durchschnittsmiete Simbach/Inn: 8,25€!

**Lage**

Simbach am Inn mit ca. 10000 Einwohnern liegt im südlichen Teil des Landkreises Rottal/Inn direkt am Inn. Die Stadt Braunau mit ca. 16000 Einwohnern grenzt im Süden durch eine Brücke verbunden an.

Über die B 12, welche unmittelbar an Simbach vorbeiführt, gelangt man in östl. Richtung nach ca. 60 km nach Passau, 120 km westl. liegt die Landeshauptstadt München und kann bequem mit dem Pkw über die BAB A94 ab Marktl (ca. 10 Min.) erreicht werden.

Das bekannte Bäderdreieck Bad Füssing/Griesbach/Birnbach befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist schnell erreichbar.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof liegt 5 Gehminuten entfernt, ebenso der Busbahnhof.

Die Landkreisstadt Pfarrkirchen liegt ca. 20 km im Norden von Simbach.

Salzburg und die österreichischen Alpen und Voralpenseen sind in südlicher Richtung in kurzer Zeit zu erreichen (ca. 60 km).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	153,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



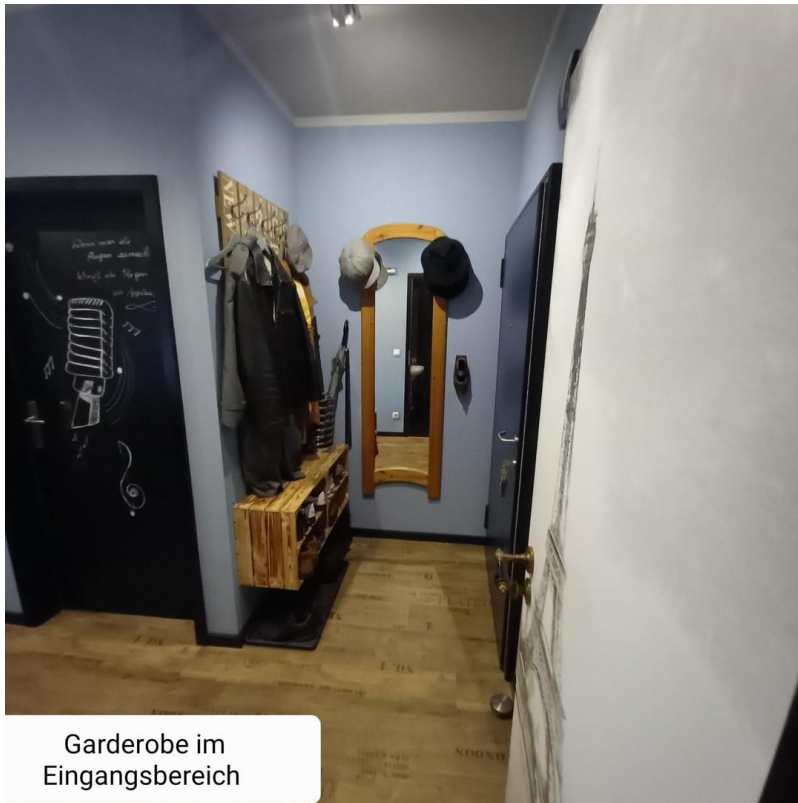
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

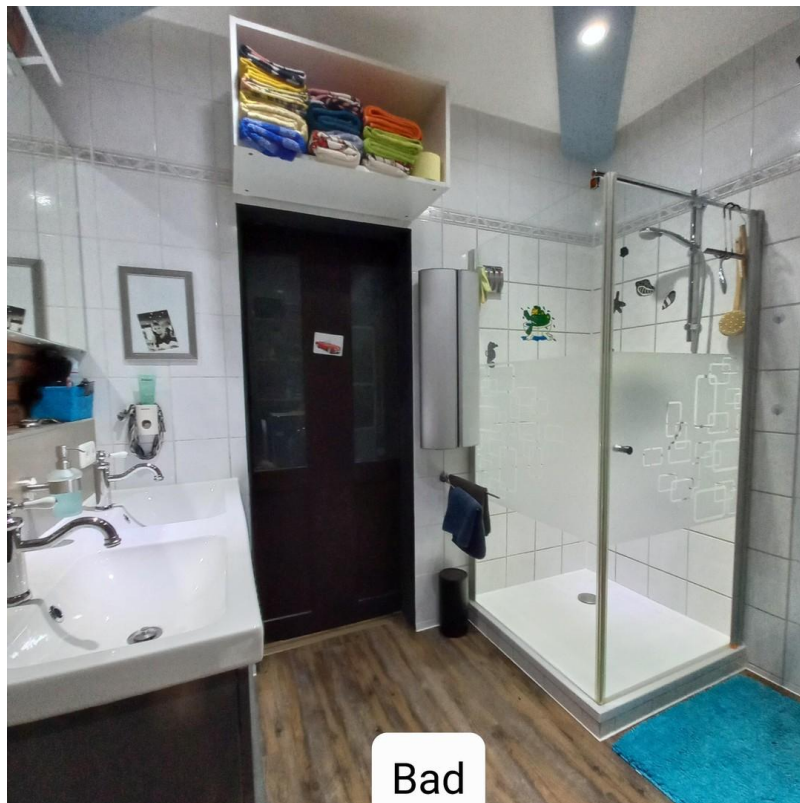
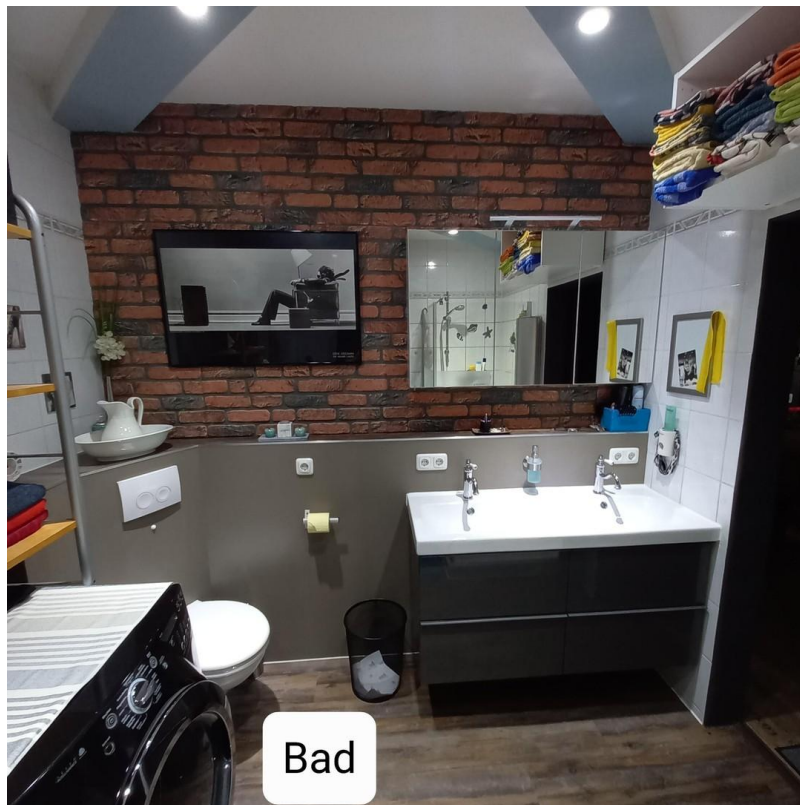


Garderobe im Eingangsbereich



Büro/Leseraum

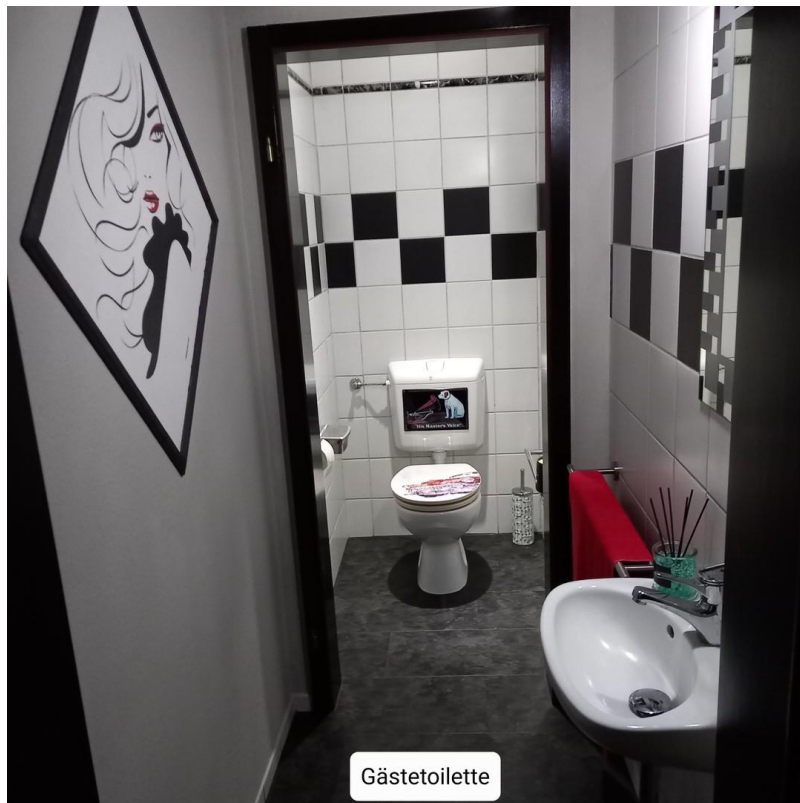
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gästetoilette



# Exposé - Galerie



Balkon mit Lärchenholzboden



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



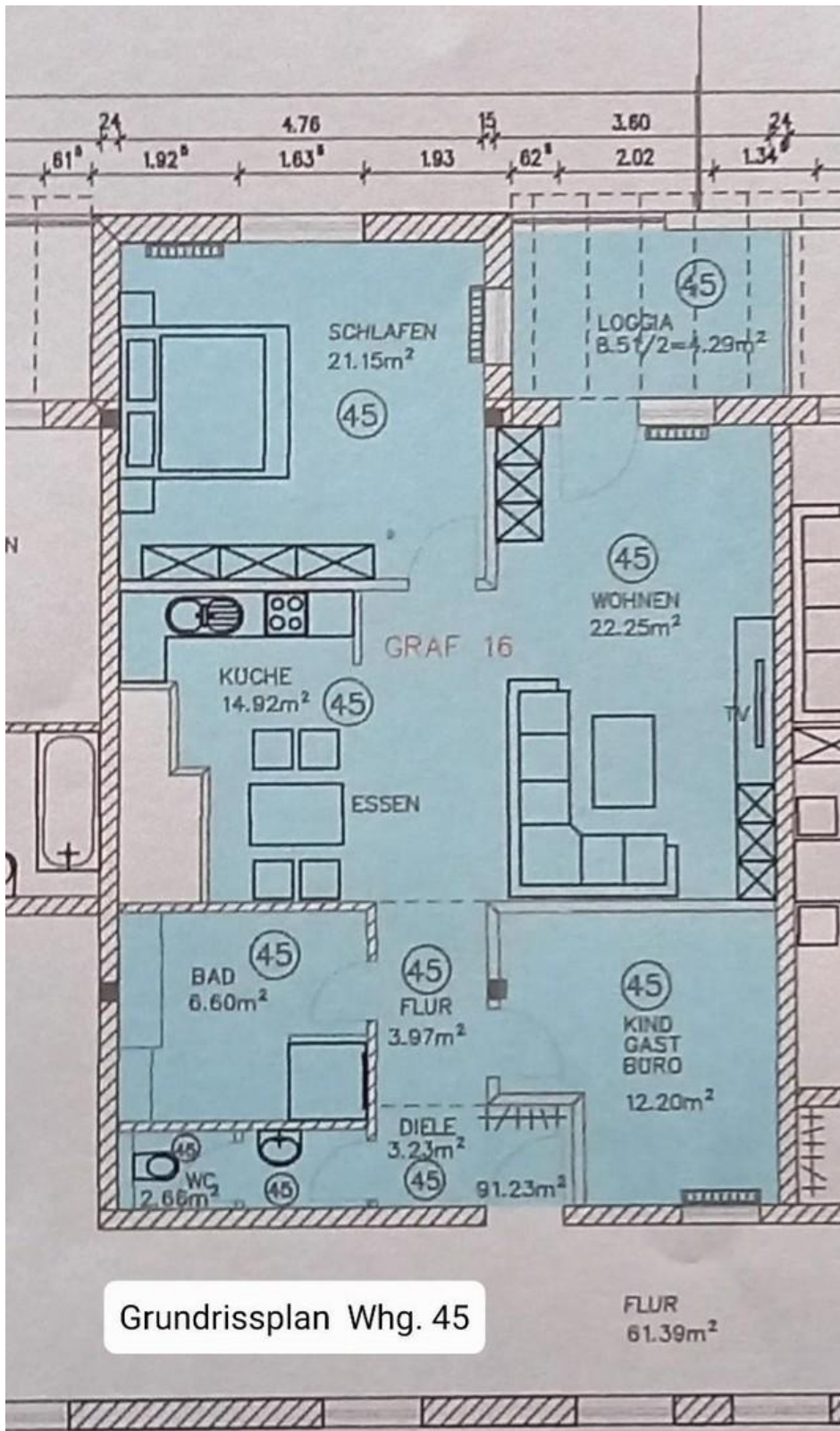
Kellertür

verschießbarer Kellerraum



Abgeschlossene TG  
Stellplätze

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

