



3 Zimmer Wohnung mit Balkon / KFW55 Selbstbezug oder als Kapitalanlage



Preise & Kosten

Kaufpreis	433.569,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57

Größe & Zustand

Wohnfläche	100,83 m ²
COM_PRIME_FLAECHEN_ETAGE_LAGE	1
Lage im Objekt (Etage)	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Anzahl Stellplätze	1
Logia	1
Zustand	Neuwertig
Baujahr	2023
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	26.02.2034
Endenergiebedarf	40.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.02.2024
Energieeffizienzklasse	A
Primärenergieträger	Fernwärme

Ausstattung	
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das den Alltag leicht macht und zugleich Raum für gemeinsame Momente lässt: Diese moderne Wohnung aus dem Baujahr 2023 verbindet klare Architektur mit einem stimmigen Grundriss und einem Außenbereich, der das Wohnen nach draußen erweitert. Auf rund 95,94 m² und 3 Zimmern entsteht ein Wohngefühl, das sowohl Rückzug als auch Miteinander ermöglicht. Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Ankommen und Verteilen

Schon der Eingangsbereich empfängt dich mit einem geradlinigen, gut nutzbaren Flur, von dem aus sich die Räume übersichtlich erschließen. Dabei wirkt die Gestaltung hell und zurückhaltend, während die durchgängigen, warm wirkenden Bodenflächen eine ruhige Basis schaffen.

Wohnen und Essen

Das Herzstück bildet der großzügige Wohnbereich mit offener Küche, der durch große Fensterflächen und den direkten Zugang auf den überdachten Balkon viel Tageslicht aufnimmt. Während drinnen Platz für eine lange Tafel, eine gemütliche Sofaecke und flexible Wohnideen bleibt, öffnet sich zugleich der Blick und der Weg zum überdachten Balkon. Hier entsteht ein natürlicher Übergang zwischen Innen und Außen, der sich für Familienleben besonders bewährt, weil Wege kurz bleiben und das Zusammensein ganz selbstverständlich wird.

Schlafen, Kinder und Arbeiten

Die Zimmer sind so angelegt, dass sich unterschiedliche Lebensphasen gut abbilden lassen, dabei wirken sie durch die klaren Linien und die hellen Wände angenehm ruhig. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein Arbeitsbereich für konzentrierte Stunden, die Räume lassen sich flexibel möblieren und bieten jeweils eine eigene, private Atmosphäre. Gerade im Alltag ist es wertvoll, wenn Rückzug möglich ist, ohne dass das Zuhause an Offenheit verliert.

Bad und separates WC

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine bodentiefe Dusche, wodurch der Raum zeitgemäß und komfortabel wirkt.

Ergänzend steht ein separates WC zur Verfügung, was morgens und abends spürbar

entlastet, während zugleich die Abläufe im Familienalltag entspannter bleiben.

Außenbereich

Der überdachte Balkon erweitert den Wohnraum um einen geschützten Platz im Freien, der sich für Spielen, Essen oder ruhige Stunden eignet. Ein Abstellraum auf dem Balkon schafft zusätzliche Ordnung, etwa für Spielgeräte oder saisonale Dinge, die griffbereit bleiben sollen.

Tiefgarage und Stauraum

Eine Tiefgarage ist vorhanden und ergänzt das Platzangebot um wertvolle Abstellflächen, die im Alltag oft den Unterschied machen, weil Wohnen dadurch aufgeräumt und frei bleibt.

Diese Wohnung verbindet moderne Bauqualität mit einer alltagstauglichen Raumaufteilung, während der Balkon das Wohnen spürbar erweitert und zugleich Rückzugsorte schaffen. Wenn du ein Zuhause suchst, das klare Strukturen bietet, dabei aber warm und einladend wirkt, lohnt sich ein genauer Blick und ein persönlicher Eindruck vor Ort.

Nach Kontaktaufnahme bekommen Sie Zugriff auf weitere Fotos vom Objekt sowie einen virtuellen Rundgang.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

In diesem Objekt stehen noch weitere 2 Zimmer, 3 Zimmer und 4 Zimmer Wohnungen zur Verfügung. Teilweise vermietet und auch bezugsfreie Einheiten. Fragen Sie einfach bei Interesse.

Lage

In sehr kurzer Entfernung zum Stadtzentrum, in der Adolf-Kolping-Straße, befindet sich diese werthaltige Wohnbebauung. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die wichtigsten Einkaufs- und Freizeitanlagen sowie Schulen & Kindergärten in wenigen Gehminuten. Die Stadt Simbach am Inn befindet sich in einer sehr wirtschaftsstarke Region Bayerns. Als Grenzstadt ist es Bindeglied zwischen den Ländern und bietet vielfältige Möglichkeiten. Sowohl auf deutscher als auch auf österreichischer Seite ist die Stadt hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden und eröffnet damit kurze Wege: • Chiemgau und Chiemsee ca. 76 km • Salzburg ca. 68 km und Salzkammergut • Wolfgangsee ca. 81 km, Attersee ca. 74 km, Mondsee ca. 70 km, Traunsee ca. 97 km • Thermalbäderdreieck: Bad Birnbach ca. 26 km – Bad Füssing ca. 29 km – Bad Griesbach ca. 34 km • Passau ca. 54 km, Regensburg ca. 138 km und Ingolstadt ca. 191 km • Landeshauptstadt München ca. 119 km über A94

Ausstattung

- KfW 55 Erneuerbaren Energien Standard in massiver Ziegelbauweise
- 3-fach verglaste Fenster (zu Balkonen und Terrassen in Holz-Alu-Bauweise)
- Nahezu blickdichte Balkonverkleidungen sorgen für ein Höchstmaß an Privatsphäre
- Moderne Haustechnik
- Bodenheizung mit Einzelraumregelung
- High-Speed Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s
- Ökologische und regionale Wärmeversorgung durch die Geothermie Wärmegesellschaft Braunau-Simbach
- Aufzüge von der Tiefgarage bis ins oberste Geschoss
- Besonderes Augenmerk auf umwelt-, energie- und gesundheitsbewusste Auswahl aller Materialien und Systeme
- Kompetente Hausverwaltung

Sonstiges

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

Anbieter

Perkman Immobilien
Grünwalder Weg 32
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

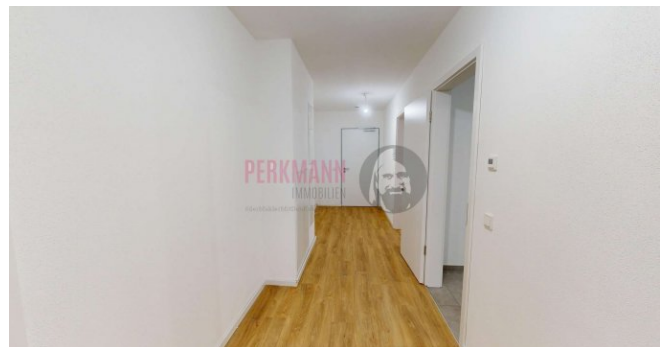
Webseite

info@perkman-immo.de

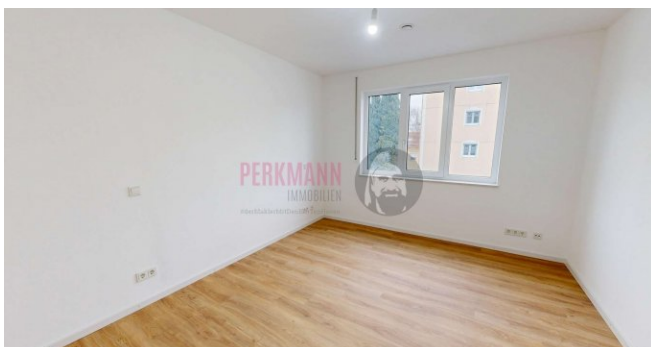
www.perkman-immo.de



Küchenbereich



Flur



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche



Separates WC



überdachter Balkon mit Abstellkammer



Grundriss