

Exposé

Maisonette in Simbach am Inn

Attraktive, lichtdurchflutete Maisonette (DHH) mit Garten – bezugsfertig, in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-372269

Maisonette

Vermietung: **998 € + NK**

84359 Simbach am Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Summe Nebenkosten	402 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die offen gestaltete, lichtdurchflutete Maisonette-Doppelhaushälfte mit eigenem Gartenanteil bietet ein besonderes Wohngefühl für ein bis zwei Personen. Die baubiologisch hochwertig ausgeführte Wohnung überzeugt durch ein angenehmes Raumklima, klare Architektur und ihre ruhige Lage IN Waldnähe. Dank Teilmöblierung und neuer Küche ist ein unkomplizierter, sofortiger Einzug möglich – ideal auch als hochwertige Wohnlösung auf Zeit.

Sie ist Teil eines Ensembles mit drei Wohneinheiten – jede mit eigenem Eingang und Gartenbereich.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss (Fußbodenheizung) befinden sich eine neue Küche, ein offener Wohn- und Essbereich sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss (Wandheizung) erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer (ca. 20 m²) mit Galerie sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Besonderheiten:

- angenehmes, gesundes Raumklima durch baubiologische Bauweise
- ruhige Lage in Waldnähe mit kleinem, zauberhaften Garten
- zwei Terrassen (Ost- und Westausrichtung)
- neue Einbauküche / Teilmöblierung
- Carport- und Außenstellplatz

(Hinweis: Hundehaltung nach Absprache möglich)

Mietpreis:

Wohnfläche (86 m² × 11,60 €): 998,00 €

Küche / Teilmöblierung: 100,00 €

Nebenkosten inkl. Heizkosten: 202,00 €

Carport & Stellplatz: 100,00 €

Gesamtmiete: 1.400,00 €

Terrassenflächen (ca. 5 m² + 16 m²), Gartenanteil sowie zusätzliche Abstellfläche sind in der Nutzung enthalten.

Die Vermietung erfolgt zunächst befristet ab einem Jahr und richtet sich sowohl an Menschen, die eine hochwertige Wohnlösung auf Zeit suchen, als auch an Interessenten mit längerfristigem Mietwunsch. Eine Verlängerung in ein unbefristetes Mietverhältnis ist vorgesehen.

Ausstattung

Eichendielenboden, italienische Fliesen in Betonoptik sowie eine offene Treppe aus massivem Eichenholz sorgen für ein hochwertiges Wohngefühl.

Die großzügige Westterrasse lädt zum Verweilen in der Abendsonne ein, während die Ostterrasse – direkt an der Küche – zum Frühstück in der Morgensonne einlädt oder im Sommer einen angenehm schattigen Rückzugsort bietet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ruhige Wohnlage am Ende einer Siedlung in Waldnähe mit hohem Erholungswert. In nur ca. 100 m eröffnet sich ein beeindruckender Weitblick bis nach Österreich und in die Berge.

Ruhige Wohnlage am Ende einer Siedlung in direkter Waldnähe.

Die Immobilie befindet sich in Simbach am Inn, einer Kleinstadt am Inn mit guter Lebensqualität und naturnahem Umfeld. Spazier- und Radwege beginnen in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Alltag.

Die Kombination aus ruhiger Lage, eigenem Gartenanteil und angenehmem Raumklima eignet sich gut für Personen, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen – auch in Verbindung mit Homeoffice.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dinge des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar (ca. 20 Gehminuten). In der näheren Umgebung gibt es Seen, Radwege entlang des Inns, die Nachbarschaft Österreich, das Bäderdreieck (ab 25 km), Salzburg und Passau (60 km) sowie München ist in ca. 1 Std. 10 Min. erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich Küche

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Schrank Galerie



Galerie, Bad

Exposé - Galerie



Badewanne



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bettwäsche Beispiel



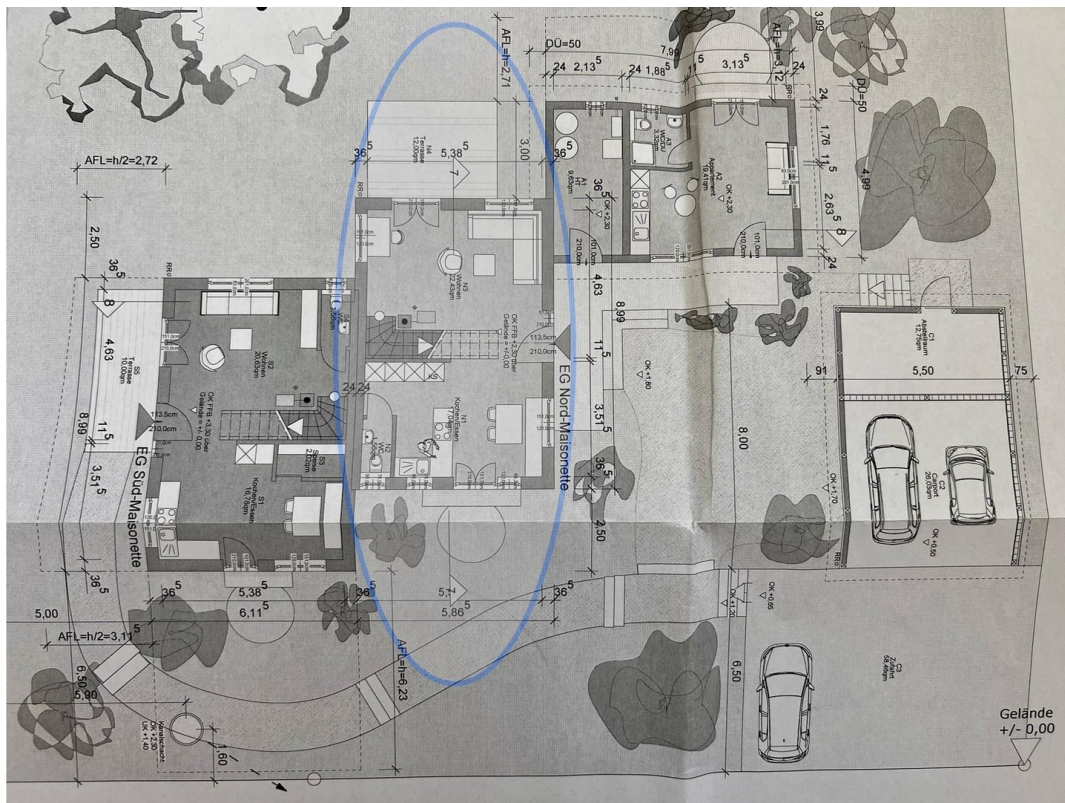
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gesamtes Objekt

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, blau umrahmt