

# Exposé

## Maisonette in Simbach am Inn

**Lichtdurchflutete Maisonette mit eigenem Garten & zwei Terrassen in ruhiger Lage, Waldnähe**



Objekt-Nr. OM-473553

**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 <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Summe Nebenkosten	402 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die offene und lichtdurchflutete Maisonette in Form einer Doppelhaushälfte bietet mit ihrem eigenen Gartenanteil ein besonderes Wohngefühl für ein bis zwei Personen. Mit eigenem Eingang, zwei Geschossen, zwei Terrassen und Garten erinnert sie eher an ein kleines Haus als an eine klassische Wohnung.

Das baubiologisch hochwertig errichtete Haus überzeugt durch ein angenehmes Raumklima, klare Architektur sowie seine ruhige Lage in Waldnähe.

Die Maisonette ist Teil von drei Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Eingang und einen separaten Gartenbereich verfügen. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit.

Die Kombination aus ruhiger Lage, eigenem Garten und angenehmem Raumklima schafft einen Ort zum Durchatmen.

Mit der neuwertigen Einbauküche und optionaler Teilmöblierung ist ein unkomplizierter, sofortiger Einzug möglich.

Raumaufteilung:

- Im Erdgeschoss (Fußbodenheizung) befinden sich die Küche, ein offener Ess- und Wohnbereich sowie ein Gäste-WC.
- Im Obergeschoss (Wandheizung) erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Galerie sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Besonderheiten:

- baubiologisch hochwertige Bauweise
- angenehmes, gesundes Raumklima
- Grundstück auf Wasseradern untersucht
- eigener Garten mit Platz für Hochbeete, Kräuter oder Blumen
- zwei Terrassen (Ost- und Westausrichtung)
- eigener Eingang
- neuwertige Einbauküche
- optionale Teilmöblierung
- Carport- und Außenstellplatz
- Hundehaltung möglich

## Ausstattung

- Eichendielenboden, italienische Fliesen in Betonoptik sowie eine offene Treppe aus massivem Eichenholz.

- großzügige Westterrasse (Abendsonne), kleinere Ostterrasse im Anschluss an die Küche (Morgensonne) im Sommer angenehm schattiger Rückzugsort.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 998 €

Einbauküche / optionale Teilmöblierung: 100 €

Nebenkosten inkl. Heizkosten: 202 €

Carport- und Außenstellplatz: 100 €

Gesamtmiete: 1.400 € pro Monat

Hinweis:

- Der Garten ist Teil des Wohnkonzepts und soll als schöner Ort zum Verweilen erhalten bleiben. Die regelmäßige Pflege des Gartenbereichs erfolgt durch den Mieter oder kann auf Wunsch an einen externen Dienstleister vergeben werden.

## Lage

Die Maisonette liegt ruhig am Ende einer ruhigen Wohnsiedlung in unmittelbarer Waldnähe. Bereits nach etwa 100 Metern eröffnet sich ein beeindruckender Weitblick über Simbach, das benachbarte Österreich und bei klarer Sicht bis zu den Alpen.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, der Bahnhof sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten gut erreichbar.

Simbach am Inn verbindet die Lebensqualität einer Kleinstadt mit der unmittelbaren Nähe zu Österreich. Zahlreiche Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür, zwei idyllische Badeseen liegen in der näheren Umgebung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorteile einer guten Infrastruktur schätzen.

Die Thermen des Bäderdreiecks sind ab etwa 25 km erreichbar, Passau und Salzburg jeweils in rund einer Stunde, München in etwa 70 Minuten.

### **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingang Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



links Essbereich, Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenaufgang OG

# Exposé - Galerie



Galerie

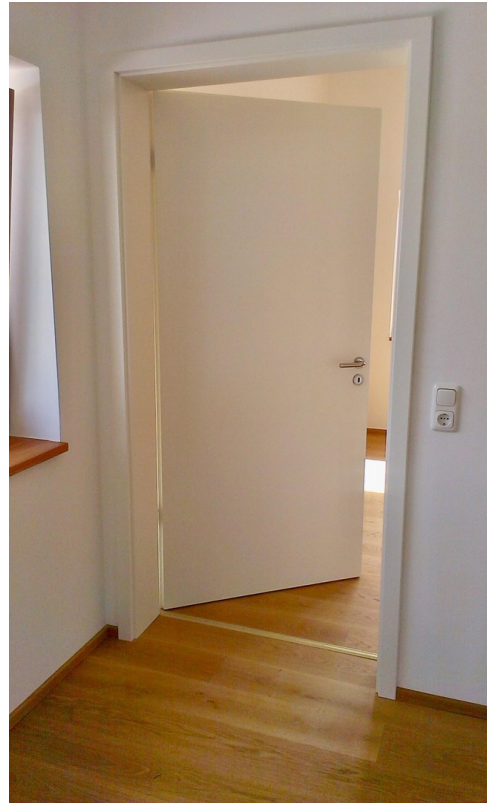


Galerie / Eingang Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Eingang Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse West

# Exposé - Galerie



Terrasse West



Terrasse Ost (Küche)



Terrasseneintritt Küche

# Exposé - Galerie



Eingang, unmöbliert



offener Innenbereich unmöbliert

# Exposé - Galerie



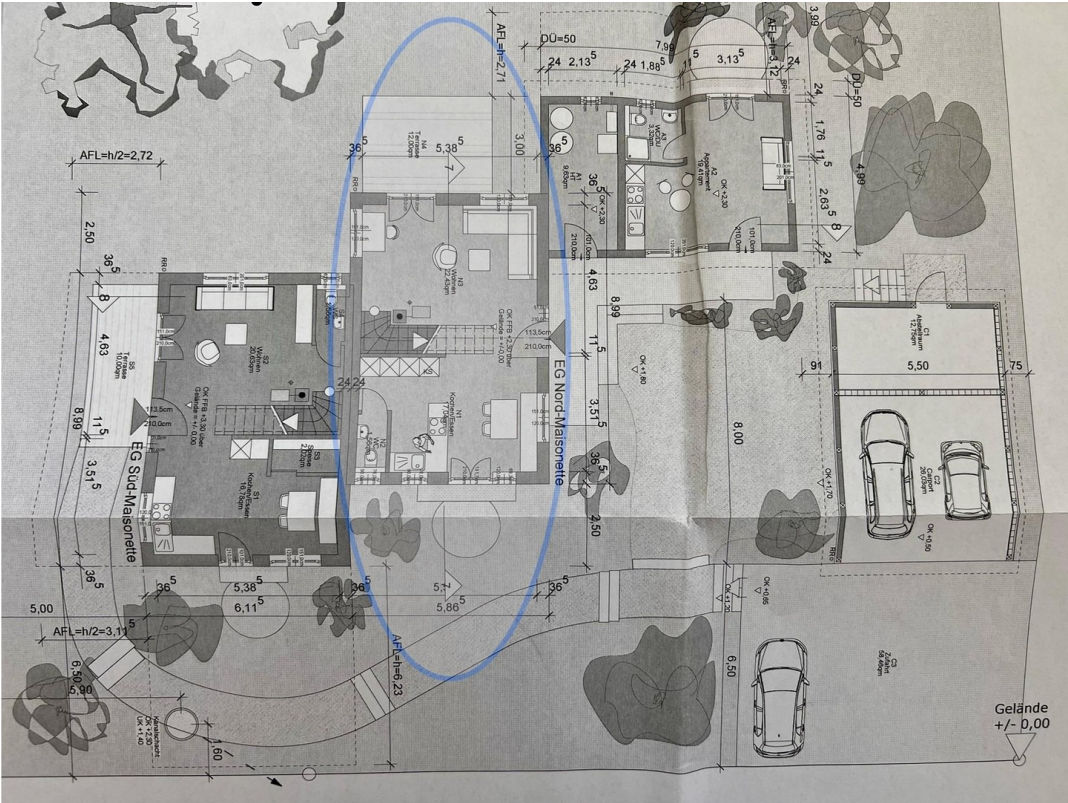
Schlafzimmer unmöbliert



Schlafzimmer unmöbliert



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG, blau umrahmt