

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Simbach a. Inn

**Zentral gelegenes Wohngebäude mit 250 qm Wohn-/  
Nutzfläche - genehmigter Plan**



Objekt-Nr. OM-328036

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **400.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Becker

84359 Simbach a. Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1988	Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Fernwärme
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	184,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier ein äußerst zentral gelegenes Wohn-/Geschäftshaus über 4 Etagen. Derzeit handelt es sich beim KG, EG und 1. OG um Gewerberäume, die zuletzt als Büroräume genutzt wurden. Das 2. OG beinhaltet eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Wohnung ist dauerhaft vermietet zu einem Mietzins von 715,00 €.

Das Interessante an diesem Objekt:

Es liegt bereits ein genehmigter Bauplan des Landratsamtes zum Umbau und Umnutzung der Gewerbeinheit in zwei weitere Wohneinheiten (2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 49 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>) vor. Die Pläne können gerne zur Verfügung gestellt werden und somit ist ein sofortiger Beginn des Umbaus kein Problem.

## Lage

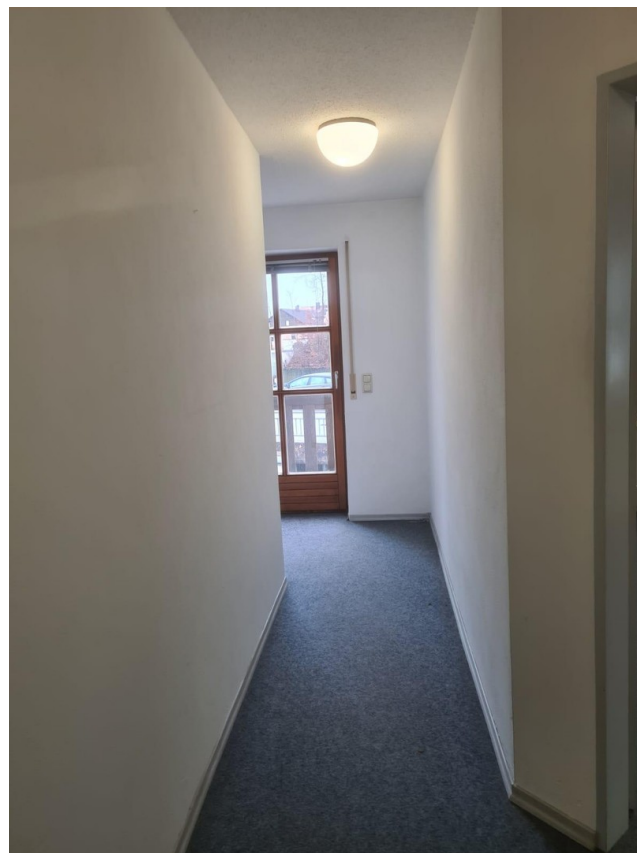
Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Simbach am Inn. Fußläufig gibt es verschiedene Buslinien und die Bahnlinien R151 und RB 41, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie einige Restaurants, Ärzte, Supermärkte, Bäckereien und Cafés. Auch mehrere Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, eine Buchhandlung und eine Bibliothek sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt gibt es zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



1. OG

# Exposé - Galerie



1. OG



EG

# Exposé - Galerie



EG



EG

# Exposé - Galerie



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG

# Exposé - Galerie



Wohnung 2.OG

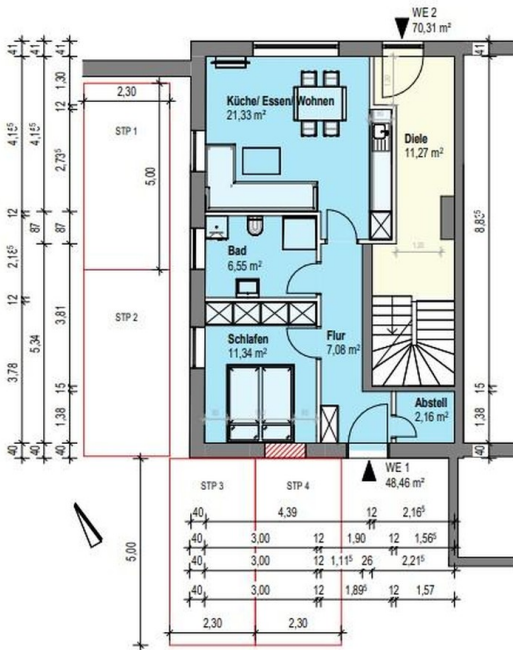


Wohnung 2.OG

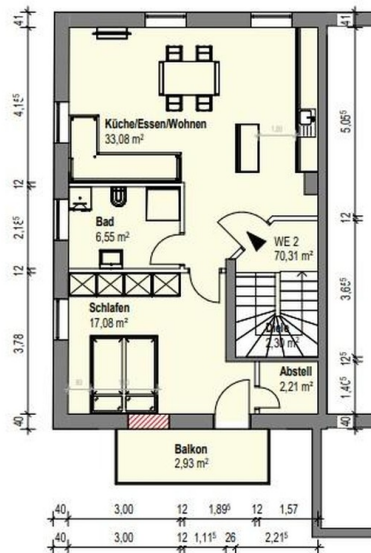
# Exposé - Galerie



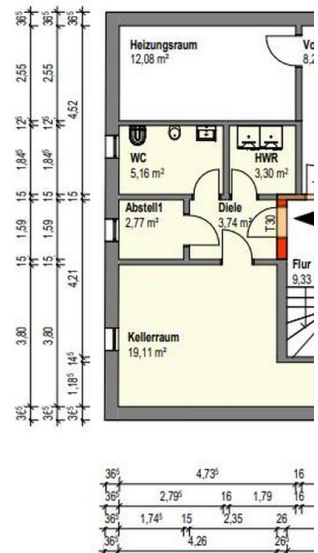
Wohnung 2.OG



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss Kellergescho

genehmigter Umbau