

**Objekt-Nr.: 7611**



### **Einfamilienhaus in Simbach/Haunersdorf zu verkaufen.**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

#### **Standort**

94436 Simbach, Niederbayern Simbach  
Deutschland

#### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **399.000,00 EUR**  
Grundstück: **630 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **126 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **5**  
Baujahr: **2001**

#### **Ansprechpartner**

**immoweb.de Büro Niederbayern**

Herr Stephan Protschka

**Telefon:**

09955 / 904063

**Mobil:**

0171/2328984

**Fax:**

09955 / 904062

**Email**

s.protschka@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Simbach bei Landau ist eine Gemeinde im Landkreis Dingolfing-Landau in Niederbayern. Sie liegt etwa 20 Kilometer südlich von Dingolfing und 25 Kilometer nordöstlich von Landau an der Isar. Die Gemeinde ist umgeben von einer idyllischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und Feldern.

In Simbach bei Landau gibt es eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung. Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten, wie zum Beispiel das jährliche Volksfest oder verschiedene Vereine und Veranstaltungen.

Die Lage von Simbach bei Landau ist ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die umliegenden Wälder und Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder Wanderungen ein. Auch der nahegelegene Badensee bietet im Sommer eine willkommene Abkühlung.

Durch die gute Anbindung an die Autobahn A92 ist Simbach bei Landau auch für Pendler attraktiv. Die Städte Dingolfing und Landau an der Isar sind schnell zu erreichen und bieten weitere Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt ist Simbach bei Landau eine attraktive Gemeinde mit einer ruhigen und ländlichen Lage, die dennoch alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten bietet. Eine Immobilie in dieser Region ist daher eine lohnenswerte Investition.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses schöne Einfamilienhaus mit 5 Zimmern, 2 Schlafzimmern und 2 Bädern auf einem 630 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Simbach. Das Haus erstreckt sich über 2 Etagen und bietet eine Wohnfläche von insgesamt 126 m<sup>2</sup>. Es befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über eine normale Ausstattung.

Der Bodenbelag ist teilweise mit Fliesen und Laminat ausgelegt. Zu dem Objekt gehören außerdem eine Garage, ein Außenstellplatz, ein Keller, ein Abstellraum und ein schöner Garten.

Geheizt wird das Haus mit einer Gas-Heizung, welche für eine angenehme Wärme sorgt. Die Energieeffizienzklasse des Hauses ist mit C angegeben. Hier können Sie sich auf Anrieb wohlfühlen und Ihr neues Zuhause genießen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

Das Traumhaus verfügt über eine Gasheizung mit Solaranlage zur Warmwasserherstellung.

Beide Bäder haben je eine Dusche und eine separate Badewanne und verfügen über eine Fenster zum Lüften.

Über das großzügige Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und den wunderschönen Garten.

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Stephan Protschka

Tel: 0171 / 232 89 84

E- Mail: [s.protschka@immoweb.de](mailto:s.protschka@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **399.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **2001**  
Objektalter: **Neubau**

Objektzustand: **Gepflegt**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **126 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **5**  
Anzahl der Badezimmer: **2**  
Anzahl der Stellplätze: **2**

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **630 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **2**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Küche: **Offene Küche**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Objekt: **ist unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Fliesen, Laminat**  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Balkon-Ausrichtung: **Süd, West**  
Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar: **sofort**  
Denkmalschutzobjekt: **Nein**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**  
Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)