

# Exposé

## Wohnung in Olching

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Dachterrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-309554

#### Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Lambertz

82140 Olching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	289 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gemütliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Ortsteil Esting im ersten Stock einer kleinen Wohnanlage (3 Parteien). Der nächstgelegene S-Bahnhof ist fußläufig in gut 10 Minuten oder bequem mit dem Bus (Haltestelle direkt vor der Haustüre) in nur 3 Minuten erreichbar.

Durch ihre hervorragende Aufteilung, einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>, einer 26 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, 2 Balkonen und einem eigenen Garten mit Terrasse bietet die Immobilie viele Möglichkeiten, den vorhandenen Platz optimal zu nutzen.

Die Wohnung überzeugt durch einen attraktiven lichtdurchfluteten Wohn-, Essbereich mit offener Küche und Balkon, einem Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon, einem im Jahr 2020 hochwertig renovierten Tageslichtbad mit großer Regendusche und elektrischer Fußbodenheizung, einem Kinderzimmer/Büro und einer großen nicht einsehbaren Dachterrasse, die zum Entspannen einlädt.

Des Weiteren gehört zur hier angebotenen Immobilie neben einem Keller mit angrenzendem Waschmaschinenstellplatz auch ein Außenstellplatz.

Gemeinsam nutzen können die 3 Parteien zusätzlich einen überdachten Fahrradabstellplatz.

Die Wohnung wurde 2019/2020 renoviert und modernisiert.

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Hochwertige Renovierung des Badezimmers durch ein Fachunternehmen (keine Baumarktware)
- Anschaffung einer neuen Einbauküche
- Erneuerung der Heizungsanlage (Gasheizung)
- Austausch der kompletten Bodenbeläge im Wohn-, Essbereich Küche und Flur

### Highlights

- Freistehendes Haus mit 3 Parteien
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- 1 hochwertig renoviertes Tageslichtbad mit großer Regendusche und Fußbodenheizung
- Neuwertige offene Einbauküche mit großem Kochfeld und integriertem Dunstabzug
- 2 Balkone
- 1 sonnige Dachterrasse
- Eigener Garten mit Terrasse
- Neuwertige Heizungsanlage (2019)
- Waschmaschinenstellplatz im Keller vorhanden
- 1 Kellerabteil
- 1 Außenstellplatz
- Nutzbare Gemeinschaftsflächen

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen anhand der vorhandenen Unterlagen getätigt und sind ohne Gewähr.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

# Lage

Die Stadt Olching gehört mit ihren ca. 28.000 Einwohnern und ihren Stadtteilen Olching, Geiselbullach, Esting, Neu-Esting und Graßlfing zu einer der beliebtesten Wohngegenden im Münchner Umland.

Olching besitzt eine erstklassige Infrastruktur. Supermärkte, Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheken, Fitnessstudios, Eisdielen, Golf- und Minigolfanlagen, Bowling Center und vieles mehr sind innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, eine Hauptschule, ein Gymnasium und eine Vielzahl an Kindergärten und Krippen sind genauso vorhanden wie ein breites kulturelles Angebot und zahlreiche Sporteinrichtungen.

Olching punktet außerdem mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahnen A8, A99 sowie die Bundesstraße B471 innerhalb weniger Minuten und dadurch die Münchner Innenstadt, Augsburg oder auch das schöne 5 Seen Land (unter anderem den Starnberger See oder auch den Ammersee) innerhalb einer halben Stunde Fahrzeit.

Mit der S-Bahn (Linie S3), welche zu den Stoßzeiten im 10 Minuten Takt und außerhalb dieser im 20 Minuten Takt verkehrt, erreichen Sie München in rund 20 Minuten.

In nächster Nähe finden Sie die Amper, welche mit ihren vielzähligen Wegen zu ausgedehnten Spaziergängen oder zu großartigen Fahrradtouren einlädt.

Der mit dem Fahrrad schnell zu erreichende Emmeringer See oder der Olchinger See sorgen zudem in den Sommermonaten für eine erfrischende Abkühlung.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.Olching.de](http://www.Olching.de)

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	185,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Essbereich



Wohnzimmer mit Balkon



# Exposé - Galerie



Renoviertes Badezimmer



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



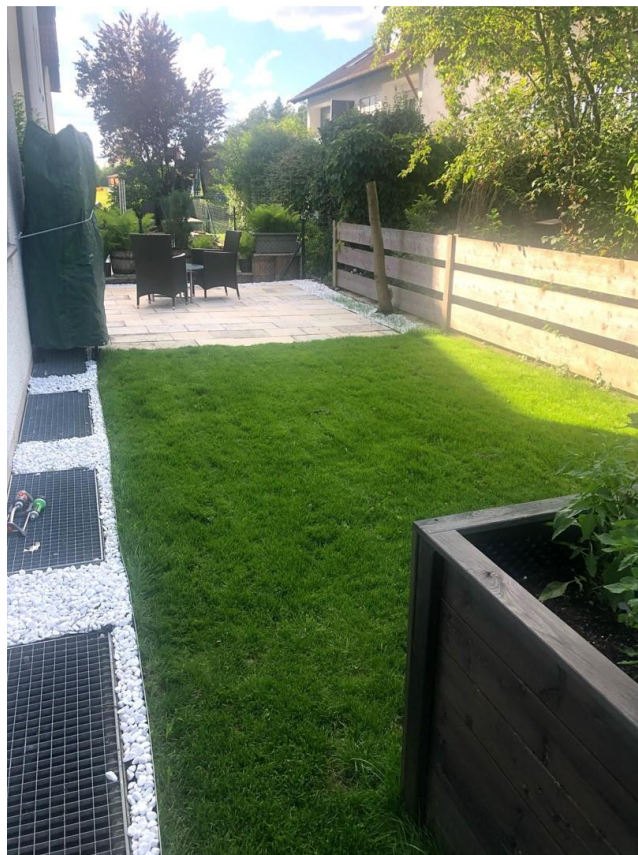
sonnige Dachterrasse



# Exposé - Galerie



sonnige Dachterrasse



Eigener Garten mit Terrasse



# Exposé - Galerie



Balkon am Wohnzimmer

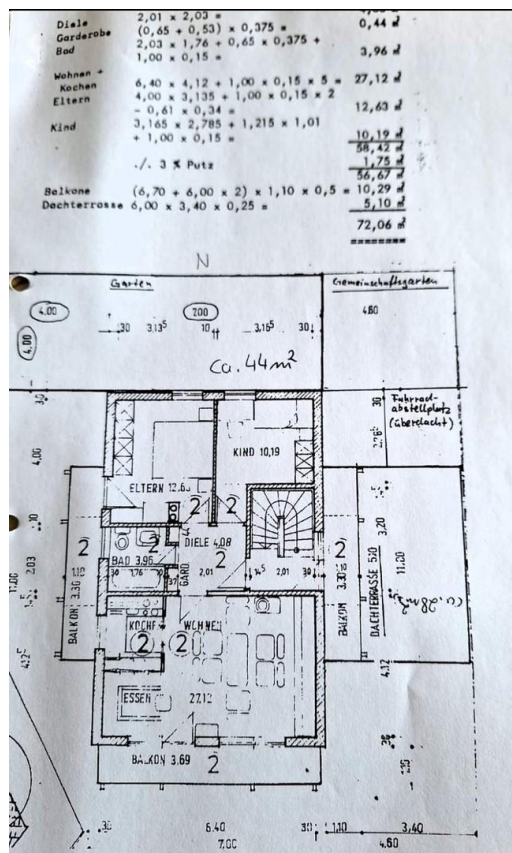


Balkon am Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



freistehendes Haus



Grundriss