

# Exposé

## Wohnung in Olching

### Großzügige helle 4-Zimmer-Wohnung von Privat



Objekt-Nr. OM-312893

### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Brücklmeier

82140 Olching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gemütliche 4-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 2 Minuten erreichbar.

Durch ihre hervorragende Aufteilung und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viele Möglichkeiten, den vorhandenen Platz optimal zu nutzen.

Die Wohnung überzeugt durch eine attraktive Wohnküche mit Kochinsel, einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, drei Schlafzimmern, zwei Tageslichtbädern mit Badewanne und Dusche, einem großzügigen Flur mit wohligen Schwedenofen und einem Balkon zum Entspannen.

Des weiteren gehört zur hier angebotenen Immobilie neben einem geräumigen Keller mit angrenzendem Waschmaschinenstellplatz und einem Duplexstellplatz auch ein Anteil an einem separaten Grundstück.

Die Wohnung wurde 2005 größtenteils entkernt und im Anschluss bis 2010 umfangreich renoviert und modernisiert.

Unter anderem wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung der Wasserleitungen (ab der Steigleitung)
- Erneuerung der kompletten Elektrik vom Keller bis in die Wohnung
- Austausch der kompletten Bodenbeläge sowie der Heizkörper
- Erneuerung der beiden Badezimmer
- Lackierung der Innentüren
- Austausch der Wohnungseingangstüre
- Sanierung des Balkons (Erneuerung der Fliesen sowie Installation eines modernen Glasgeländers)

Kurz zuvor wurden die alten Fenster durch neue 3-fach verglaste Kunststofffenster ausgetauscht.

## Ausstattung

- Kleine Wohneinheit mit 3 Parteien
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- 2 Tageslichtbäder
- Große Wohnküche mit Einbauküche und Kochinsel
- Schwedenofen für wohlige Wärme
- 3-fach verglaste Fenster
- 18 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- Waschmaschinenstellplatz im Keller vorhanden
- 1 Duplexgaragenstellplatz
- 75/1000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück mit Gebäude – und Freifläche, Ödland mit 3062m<sup>2</sup> Gesamtfläche

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

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

## 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

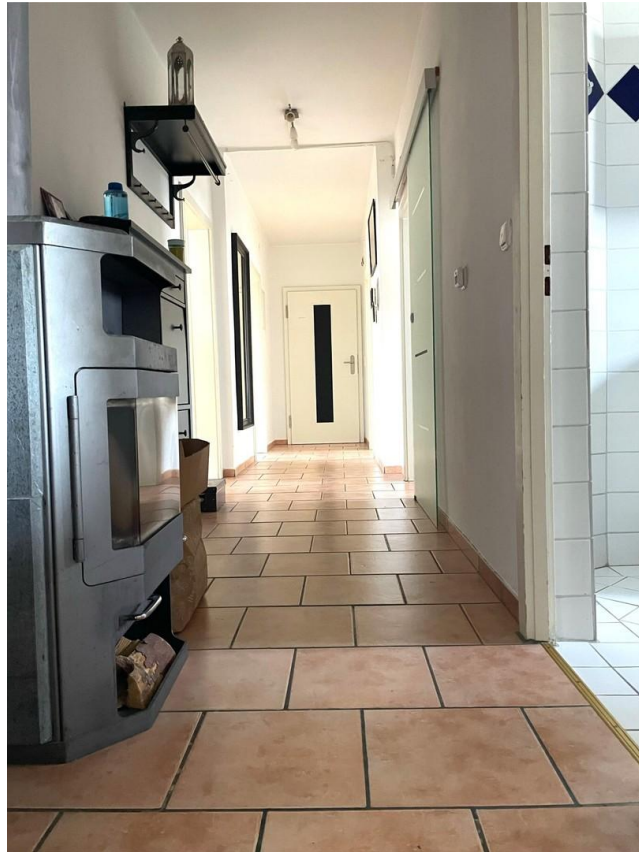
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Großzügige Einbauküche

# Exposé - Galerie



Flur mit Schwedenofen



Wohnzimmer mit Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Tageslichtbad mit Dusche



Großes Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Großes Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Büro



Grundriss



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Garage