

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Olching

### Helle 2-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-322474**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Blümel

Ringstr. 12  
82140 Olching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle Erdgeschosswohnung in günstiger Lage in direkter Nähe zum S-Bahnhof Esting zu verkaufen. Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand ohne Sanierungsstau. 2023 erfolgte der Anschluss an das Fernwärmenetz, was im Energieausweis noch nicht ersichtlich ist, da dieser aus dem Jahr 2021 stammt. Eine Neuausstellung des Ausweises soll 2025 in der Eigentümerversammlung diskutiert werden. Die Anlage verfügt über ein kleines Schwimmbad sowie eine Sauna.

Die Wohnung selbst verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich inklusive Einbauküche, einen angenehm dimensionierten Flur sowie über ein Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Der sonnige Balkon, ein Kellerabteil sowie der direkt vor der Haustür gelegene Außenstellplatz runden den Wohnkomfort ab.

Das Hausgeld ist aktuell relativ hoch weil die Eigentümerin aufgrund schwerer Krankheit einen sehr hohen Heizbedarf hatte. Voraussichtlich wird es sich nach der nächsten Abrechnung deutlich verringern.

## Ausstattung

Ausstattung der Wohnung:

- + Einbauküche von 2015, Zustand in Ordnung.
- + Bad mit Schiebetür, abgehängter Decke mit LED-Spots und Waschmaschinenanschluss von 2014, Zustand sehr gut.
- + komplett neue Wohnungseingangstüre mit erhöhtem Sicherheitsstandard und Lärmschutz von 2016
- + alle Heizkörper erneuert in 2014
- + erneuerte Fenster und Balkonsanierung ca. 2012
- + Fußboden in den Hauptzimmern von 1999, Zustand in Ordnung
- + praktische Einbaumöbel im Flur von 2016

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Bushaltestelle und S-Bahnstation "Esting" in fußläufiger Entfernung. A8 schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

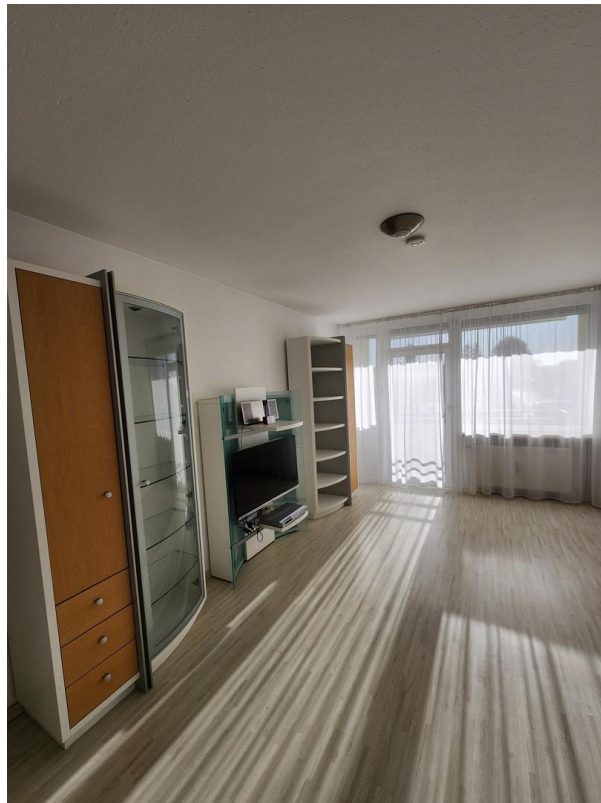
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	152,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



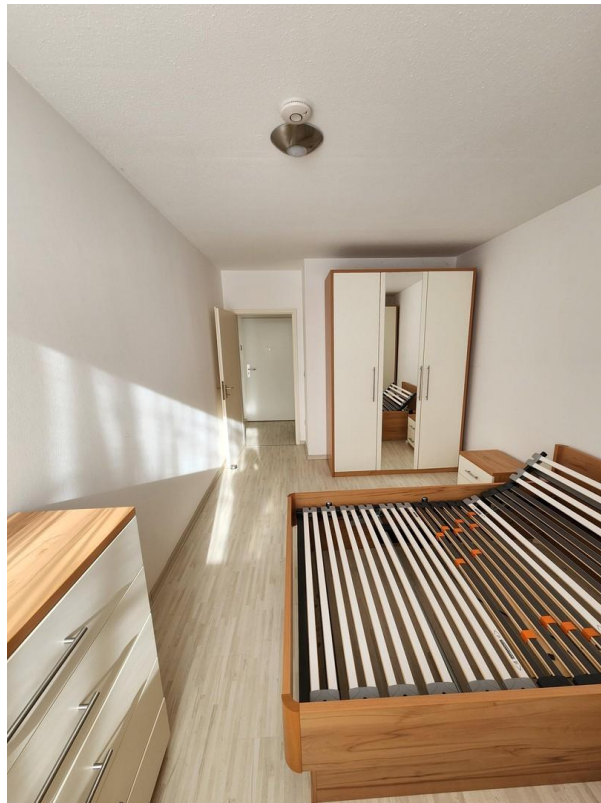
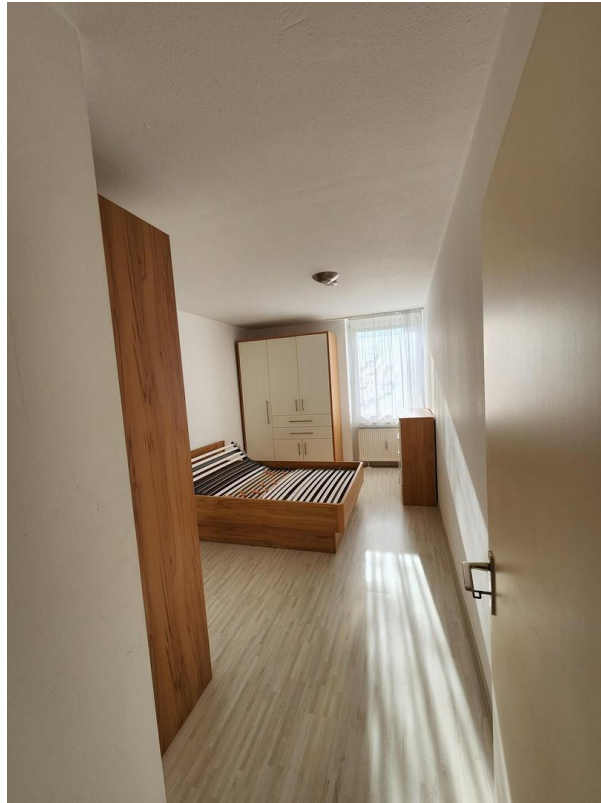
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

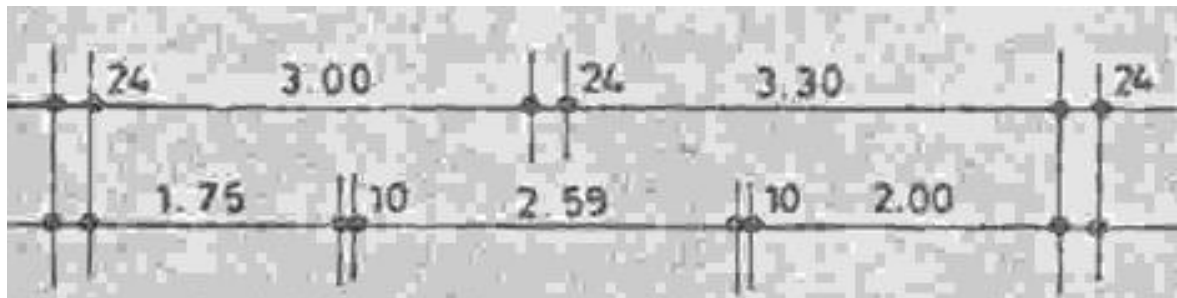




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Wohnungs-Nr.:

152, 158, 164, 170,  
176, 182, 188, 194

