

Exposé

Erdgeschosswohnung in Olching

**[Provisionsfrei] Wie ein Haus: 250 qm Garten, 4 Zimmer,
2 TG - perfekte Familienwohnung nahe München**



Objekt-Nr. OM-442083

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **800.000 €**

82140 Olching
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	114,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

[250 qm Garten] + [Hauscharakter] + [ruhige Lage] + [2 TG Stellplätze]

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 114 m² Wohnfläche wurde 2013 erbaut und präsentiert sich im neuwertigen Zustand. Sie besticht durch eine gehobene Innenausstattung und einen großen eigenen Gartenanteil, der zum Entspannen einlädt. Ein Aufzug erleichtert den Zugang und die Barrierefreiheit ist gegeben. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine moderne, mit Strom betriebene Wärmepumpenheizung. Der Energieausweis weist einen Verbrauch von 56,3 kWh/(m²*a) aus, Energieeffizienzklasse B. Zwei Garagenstellplätze und ein Keller runden das Angebot ab. Die Wohnung ist ab dem 01.05.2026 verfügbar.

Die Wohnung ist aktuell zuverlässig und zu attraktiven Konditionen vermietet und damit als Kapitalanlage interessant. Der Mietvertrag besteht seit 12/2023.

Ausstattung

Dezentrale Lüftungsanlage, LAN Verkabelung in jedem Wohnraum, SAT Anbindung in jedem Wohnraum, Regendusche, Parkettboden in den Wohnräumen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Olching, im Westen Münchens gelegen, bietet eine hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zur S-Bahn (S3) gewährleistet eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Freizeitmöglichkeiten wie der Olchinger See und weitläufige Grünflächen laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Die gute Verkehrsanbindung über die A8 und B471 macht Olching zu einem attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

