

Exposé

Doppelhaushälfte in Olching

**DHH mit Traum-Garten & unverbaubarem Blick – 160 m²,
500 m² Grundstück, Neu-Esting**



Objekt-Nr. **OM-451772**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Anna Zouaoui

82140 Olching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	01.01.2027
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Toplage von Neu-Esting: 5 Zimmer, ca. 160 m² Wohnfläche, sonniger Südgarten, ausgebauter Wohnkeller – ideal für Familie oder Homeoffice. Jetzt provisionsfrei sichern!

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 überzeugt durch ihre ruhige Lage in Neu-Esting sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Das Haus befindet sich auf einem Hanggrundstück und bietet durch seine durchdachte Aufteilung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Der Zugang erfolgt über wenige Stufen in das Hochparterre. Hier erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eröffnen einen herrlichen Blick in den Garten und die angrenzenden Grünflächen. Ergänzt wird diese Ebene durch eine praktische Diele, einen Garderobenbereich sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei gut geschnittene Kinderzimmer. Das modernisierte Tageslichtbad mit Dusche bietet zeitgemäßen Komfort.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist über eine Zugtreppe erreichbar und bietet einen hellen Raum mit praktischen Staunischen – ideal als Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnkeller mit separatem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Hier stehen Ihnen ein großer Wohnraum mit elektrischer Fußbodenheizung, eine zusätzliche Küche, ein renoviertes Bad mit Badewanne sowie Vorrats- und Technikräume zur Verfügung. Diese Ebene eignet sich hervorragend als Einliegerbereich, für Gäste oder als zusätzlicher Wohnraum.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit überdachtem Freisitz sowie der weitläufige Garten bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze.

Besondere Highlights:

Unverbaubarer Blick ins Grüne

Ruhige, begehrte Wohnlage

Flexible Nutzung (z. B. Einliegerbereich möglich)

Gasheizung (erneuert 2023)

3-fach verglaste Fenster auf der Südseite

Neue Haustür und Dachfenster

Fassade straßenseitig 2025 erneuert

Ausstattung

Die Immobilie wurden laufend instand gehalten. So wurde z.B die Fassade in Richtung Straße zuletzt 2025 erneuert.

Bäder und Böden wurden regelmäßig erneuert und gepflegt. Es wurde zuletzt 2024 im Untergeschoss Laminat mit einer elektrischen Fußbodenheizung verlegt (inkl. neuer Anschlüsse für die Fußbodenheizung), um das UG aufzuwerten.

Zur Gartenseite wurden die Fenster bereits 2005 vollständig durch 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Auch die restlichen Fenster sind 2-fach verglast.

Da beide Doppelhaushälften im Familienbesitz lagen, wurde der Garten bisher gemeinsam genutzt. Dieser kann selbstverständlich nach Verkauf entlang der Grundstücksgrenze durch einen Zaun getrennt werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Ortsteil Neu-Esting der Stadt Olching. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung sowie einen hohen Freizeitwert aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Distanz erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	203,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

