

# Exposé

## Wohnung in Olching

### Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südost-Balkon, TG-Stellplatz in Bahnhofsnähe in Esting



Objekt-Nr. OM-458604

#### Wohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Melanie Vanselow-Beer

82140 Olching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	455 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss einer großen, gut verwalteten Wohnanlage aus dem Baujahr 1974. Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, laufende Modernisierungen und die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof.

Besonders angenehm ist der helle Wohnbereich mit Zugang zum Südost-Balkon, der 2023 erneuert wurde. Ebenfalls wurde die Fassade des Gebäudes im Jahr 2023 saniert.

Das Badezimmer wurde 2025 vollständig modernisiert und präsentiert sich zeitgemäß und hochwertig. Weiße Innentüren sowie ein praktischer Einbauschränk im Flur sorgen für eine freundliche und funktionale Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist das dritte Zimmer, das sich ideal als Esszimmer nutzen lässt. Über einen offenen Durchgang ist es mit der Küche verbunden. Die maßgefertigten Fachwerkelemente vom Schreiner verleihen diesem Bereich einen individuellen und gemütlichen Charakter.

Die Küche befindet sich im gepflegten Originalzustand und ist mit modernen Geräten ausgestattet, hat ebenfalls Platz für eine Waschmaschine. Alternativ gibt es auch einen Wasorraum im Haus, in dem ein Platz angemietet werden kann.

Die Heizungen der Wohnung lassen sich komfortabel per Funk-Fernbedienung steuern.

Die Wohnung hat zweifach verglaste Fenster, die Böden sind aus Laminat (Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer) und Fliesen (Bad, Küche, Ess-/Arbeitszimmer).

Außerdem gehört zur Wohnung ein eigenes geräumiges Kellerabteil und ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Tiefgarage wird dieses Jahr noch saniert. Die hierfür anfallenden Kosten wurden bereits bezahlt. Durch die umfangreichen Sanierungen der letzten Jahre sollten auf die neuen Eigentümer in diesem Bereich voraussichtlich zunächst keine größeren Maßnahmen zukommen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ess/Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Neues Badezimmer

# Exposé - Galerie



Neues Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Einbauschränk im Flur

