

Exposé

Wohnung in Olching

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



Objekt-Nr. OM-458604

Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Melanie Vanselow-Beer

82140 Olching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	455 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m² 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 ² 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

Exposé - Grundrisse

