Privater provisionsfreier Verkauf

Apartment mit Schwimmhalle und Sauna

im Gemeinschaftseigentum

Adresse: Hofmarkstr. 3
82140 Olching/Neu-Esting
(Landkreis Fürstenfeldbruck)



Ausblick Südost



Gebäudeansicht Hofmarkstr.

Rechte, Vertraulichkeit

Alle Rechte an Bildern und Texten sind beim Verkäufer, wenn nicht anders vermerkt. Vervielfältigung und jede andere Nutzung von Inhalten, auch auszugsweise, zu anderen Zwecken als dem Verkauf dieser Immobilie, ist ohne Genehmigung des Verkäufers nicht zulässig. Genannte Informationen sind vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger bestimmt.

Bitte keine Maklerangebote oder -anfragen

Haftungsausschluss

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und wurden z.T. unter Einschätzung des Eigentümers auf Basis verfügbarer Informationen aus WEG-Versammlungen und Informationen der Hausverwaltung zusammengestellt. Es wird keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität gegeben. Das gilt auch für Fotos und andere Illustrationen. Der Eigentümer ist nicht gewerblich tätig.

Eigentümer:
Marco Rödig
Dipl.-Ing. Univ., Dipl.-Wirtsch. Ing. Univ.
Dyroffstr. 8, 80999 München
Telefon: 089-89220206
Mobil: 0176-95299591
Web: www.roedigs.de
E-Mail: info@cityrooms24.de

Stand 20.11.2026

Basisinformationen

Wohnungstyp:	Einzimmerapartment mit Flur, separater Küche, Bad/WC, Loggia, Kellerabteil sowie Miteigentumsanteil an Schwimmhalle mit Sauna auf insgesamt 6692qm großem Grundstück. Die Wohnanlage besteht aus 197 Wohnungen unterschiedlicher Größen.
Etage	1 von 7
Ausrichtung	Ausrichtung nach Süd-Osten
Zugang	Aufzug, nicht barrierefrei (Stufen im Haupteingang)
Wohnfläche:	Reine Wohnfläche: ca. 31,62 qm (laut Plan), ca. 30,88 qm unter Beachtung der Wände für die abgeschlossene Küche. Wohnfläche inkl. Balkon (5,07 qm zu 50%) : ca. 33 qm
Nutzflächen	Abgeschlossenes Kellerabteil, gemeinschaftlicher Fahrradkellerraum, Münz-Wasch- und Trockenmaschinen
Baujahr	1971
Verfügbarkeit	Sofort, frei
Parken	Auf umliegenden Straßen sind ausreichend Parkgelegenheiten
Hausgeld mtl.:	226,66€ + 37,34€ Zahlung in die Instandhaltungsrücklage = 264€
Instandhaltungs -Rücklage	Stichtag 31.12.2025: 891256,53€ insgesamt 2662,18€ für das Apartment
Miteigentum	2,987/1000 Anteil (basiert auf 31,62qm geplanter Fläche)
Inventar	nicht im Angebot enthalten, kann abgelöst werden soweit noch vorhanden (Bilder stammen teilweise aus der Zeit möblierter Vermietung)
Zustand	gepflegt und sofort verfügbar für Vermietung oder Selbstnutzung
Haustechnik	Elektroinstallation mit Fehlerstromerkennung abgesichert, FI/RCD-Sicherung im Sicherungskasten. Fernwärme seit 2023 für die Häuser und Schwimmbad und neue Heizungs-/Warmwasserverteilung.
Energie	Fernwärme seit 2023/Zentralheizung Endenergieverbrauch laut Verbrauchsausweis, gültig bis 3.3.2031: 190 kWh/(m²a), entspricht Energieeffizienzklasse F (Der Energieausweis stammt noch aus der Zeit mit Erdgasheizung und ohne die bereits verbesserte Wärmeverteilung, inkl. Schwimmhalle).
Belüftung	Fenster und im Bad
Internet	ADSL/VDSL/4G/5G, Glasfaser voraussichtlich bis 9/2028
Fenster	Sind Gemeinschaftseigentum und werden bei Bedarf getauscht. Balkonverglasungen sind unter Auflagen möglich. Die Küchenfenster sind vor wenigen Jahren ausgetauscht worden.
TV	Free- und Pay TV via DVB-T2 oder Kabel (Fa. Ziegelmeier), evtl. auch Flachantenne für Satellitenempfang möglich
Besonder-heiten	Ca. 6 Min. Fußweg zur S-Bahn (Haltestelle Esting), wenige Gehminuten zur Bushaltestelle, Bäckerei, Restaurant, Ärztehaus, Eisdiele, Pizzeria, Automatenladen, Apotheke
Erhaltungs-maßnahmen der letzten Jahre	Neuer Außen-Anstrich 2018-2021 (in 5 Abschnitten) Neue Klingel- und Sprechanlage Nov. 2025 Maßnahmen der letzten 5 Jahre: Alle Küchenfenster erneuert, neue Warmwasserverteilung, Heizung auf Fernwärme umgestellt, Hydraulischer Abgleich, Laufende Erneuerung einzelner Fensterfronten je nach Zustand. Ansonsten sind keine größeren Erhaltungsmaßnahmen mit Sonderumlagen geplant.
Kaufpreis	Siehe Immobilienanzeigen oder Internetseite www.roedigs.de



Schwimmhalle



Innenansicht



Hauseingang



Keller



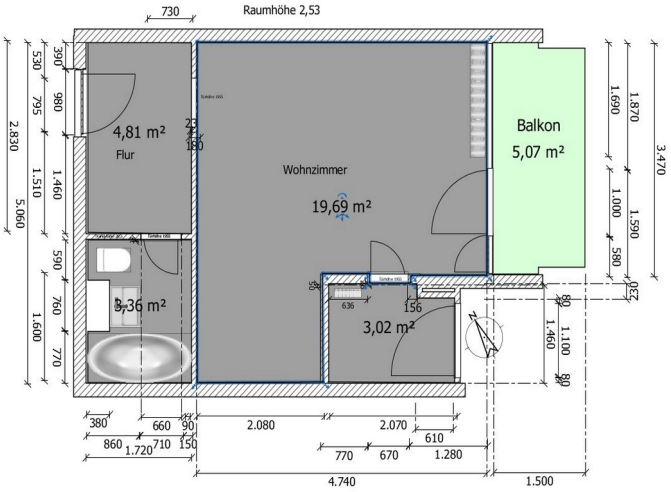
Wasch-/Trockenmaschinen

Grundriss / Fläche

Flächenberechnung
(ca. Werte)

Wohnzimmer	19,69 qm
Küche	3,02 qm
Bad + WC	3,36 qm
Flur	4,81 qm
½ Loggia	2,53 qm
Summe	33,41 qm

Anteilsberechnung basiert auf einer Größe von 31,62qm



Bilde







