



## 82140 Olching

### Familienfreundliche DHH in Olching



**1.090.000 €**

Kaufpreis

**175 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**500 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Zippold GmbH**

Angelika Stadler M.A.

Tel.: 00491634251407

[a.stadler@immobilien-zippold.de](mailto:a.stadler@immobilien-zippold.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	500 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.090.000 €
Kaufpreis / qm	6.229 €
Aussen-Courtage	2,38 %

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.03.2036
Baujahr (Haus)	1981
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	49.00
Primär-Energieträger	OEL



## Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /



## Ausstattung

Heizungsart		Befuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓
		Solar	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Ölzentralheizung mit Solarunterstützung und großem Pufferspeicher
- Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden, 140 mm an der Nord- und Südseite, 180 mm an der Westseite
- Zwischensparrendämmung mit ca. 180 mm Mineralwolle
- Fußbodenheizung im EG
- Parkett im Wohnzimmer
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben Isolierverglasung und Kunststoffrolläden
- Fliesenböden im gesamten EG mit Ausnahme Wohnzimmer (Parkett)
- Badezimmer im OG mit Dusche, großer ovaler Badewanne, Waschtisch, WC, Handtuchwärmer und Fenster
- schmaler Süd-Balkon mit Glasgeländer, vomn Schlafzimmer OG zugänglich
- Duschbad im DG ausgestattet mit Dusche, WC und Waschtisch, belichtet über ein Fenster
- Hobbyraum im Keller mit doppelflügeligen Fenstern über Abgrabung natürlich belichtet
- Terrasse an der Südseite des Hauses mit großformatigen 80x80 cm Natursteinplatten



## Beschreibung

Die familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Süd-Westausrichtung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in Olching. Die unmittelbare Umgebung ist durch Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Das Baugrundstück ist real geteilt und nach Süden und Westen orientiert. Der Zugang erfolgt über eine gemeinschaftliche Fläche, über die mehrere Garagen erschlossen werden. Zusätzliche befinden sich auf dieser Gemeinschaftsfläche oberirdische Stellplätze. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Die geschmackvoll und sehr gepflegte Doppelhaushälfte ist von der Raumaufteilung ideal für eine Familie geeignet ist.

In den einzelnen Geschossen sind folgende Räume vorhanden:

**Erdgeschoss:**

- Windfang und Diele mit Garderobe mit Zugang zum Gäste-WC , der Küche und Essbereich
- Gäste-WC mit Fenster
- Küche mit Fenster und offenem Zugang zum Essbereich (Rundbogen) und Schiebetür zur Diele
- großer Essbereich, der zum Wohnzimmer offen ist
- Wohnbereich mit Fensterfront nach Süden und Zugang zu großen Süd-West-Terrasse

**Obergeschoss:**

- kleiner Flur mit Zugang zu den 2 Zimmern und dem Badezimmer
- sehr großes Schlafzimmer mit Fenstern und Zugang zum Balkon
- Ankleide vom Schlafzimmer mit Rundbogen aus zugänglich
- kleines Kinder- oder Arbeitszimmer mit rund 9 m<sup>2</sup> zur Eingangsseite orientiert
- großer Master Badezimmer, ausgestattet mit ovaler Badewanne , Dusche, halbrunder Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchwärmer und Fenster

**Dachgeschoss:**

- kleiner Flur über den die beiden Zimmer und das Duschbad erschlossen sind
- großes Zimmer mit Fenster in der Giebelseite belichtet, Teppichboden
- zeitloses Duschbad, ausgestattet mit Waschtisch, Dusche und WC und Fenster
- kleineres Zimmer mit Fenster an der Giebelseite, Laminatboden

**Keller:**

- großer beheizter Hobbyraum mit doppelflügeligem Fenster, breitem Lichtschacht und FBH
- praktischer Vorratsraum mit Lichtschacht
- Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Haustechnikraum mit Ölheizung, großem Pufferspeicher und zwei Kunststofftanks

**Außenanlagen:**

Das Grundstück ist nach Süden und Westen durch einen Gartenzaun eingefasst und zur anderen DHH mit einem Sichtschutzzaun und einer Hecke vor Einblicken geschützt.

An der Eingangsseite , das heißt an der Nordseite ist ein großer schmaler Vorgarten vorhanden, da das Haus von der Straße zurückgesetzt angeordnet wurde. Im Vorgarten befindet sich eine Fertiggarage, bei der das Tor zum Garten angeordnet ist. Die Garage ist sehr gut Lager und Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte geeignet. Durch den Einbau eines Garagentors zur Straßenseite könnte die Garage auch zur Unterstellung eines Kraftfahrzeugs genutzt werden. Zusätzlich gehört zum Anwesen eine separate Garage, auf einem eigenen Grundstück und zwei Stellplätze auf der Gemeinschaftsfläche

Bei der Wohnflächenberechnung wurde der Balkon zu 50 Prozent und die große Süd-Terrasse zu 25 Prozent in Ansatz gebracht.

## Lage

Die charmante Stadt Olching liegt im Westen der bayerischen Landeshauptstadt München und gehört zum Landkreis Fürstenfeldbruck. Die attraktive Wohnlage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das urbane Zentrum Münchens.

Olching überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Über die nahegelegene Autobahn A8



sowie die Bundesstraße B471 sind sowohl München als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar. Der S-Bahn-Anschluss (Linie S3) gewährleistet eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt, die in ca. 20–25 Minuten erreichbar ist.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen sind vor Ort vorhanden. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in unmittelbarer Umgebung.

Ein besonderes Highlight ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die idyllische Lage entlang der Amper sowie zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Der nahegelegene Olchinger See ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet Bade- und Sportmöglichkeiten in den Sommermonaten.

Insgesamt zeichnet sich Olching durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zur Metropole München aus – eine gefragte Wohnlage für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.3.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

### Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen, d. h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer anteilig zur Hälfte zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.







































