

82140 Olching / Neu-Esting

Ebenerdig wohnen. Ruhig gelegen. Solide weiterentwickelt

Objekt 276



Kaufpreis
674.000 €

Wohnfläche
133 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur
Immobilien GmbH

Fiorella Ferrara
089904204680
ff@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m ²
Zimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	354 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	674.000 €
Außencourtage 3,57% inkl. 19% MwSt	e
Provision mit mit MwSt.	true
stp_garage_stellplatzkaufpreis	15.000 €

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Ebenerdig wohnen. Ruhig gelegen. Solide weiterentwickelt

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im Olchinger Ortsteil Neu-Esting und liegt an einem reinen Fußgänger-Stichweg ohne direkten Durchgangsverkehr. Nur wenige Schritte entfernt beginnen Felder, Wiesen und Spazierwege.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Bäckereien, Gastronomie, Apotheke und Ärzte befinden sich im Ortsteil; weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen in den angrenzenden Bereichen von Olching zur Verfügung.

Kindergärten, Grundschule und Bücherei sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung.

Die S-Bahn-Station Esting liegt ca. 350 m entfernt. Von dort aus bestehen Verbindungen in Richtung München; die Fahrzeit ins Stadtzentrum wird mit etwa 20 bis 25 Minuten angegeben.

Über die B471 sind A8, A96 und A99 gut erreichbar. Freizeitangebote wie der Olchinger See, Golfclubs und das Fünf-Seen-Land ergänzen die Standortqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.05.2026
Endenergiebedarf	196.60
Primär-Energieträger	KWK_REGENE RATIV

Online-ID:
LWWEFTNA

Objekt-Nr.:
1000-276



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Ausstattung und Highlights

- Ca. 133 m² Wohnfläche – sämtliche wesentlichen Wohnräume befinden sich auf einer Ebene.
- Aktuell 4 Zimmer, mit der Möglichkeit zur Erweiterung auf 5 Zimmer.
- Ca. 354 m² Grundstück – eigener Garten bei überschaubarem Pflegeaufwand.
- Solide Ziegelbauweise, Baujahr nach vorliegenden Unterlagen ca. 1972.
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit breiten Fensterflächen und viel Tageslicht.
- Direkter Zugang zur Westterrasse mit Markise.
- Gewachsener Westgarten mit Rasenfläche, Ziergehölzen und Außenwasseranschluss.
- Separate Küche mit Speisekammer – zusätzlicher Stauraum im unmittelbaren Wohnbereich.
- Flexibler Grundriss: Der große Raum „Zimmer 1“ kann entsprechend der bei vergleichbaren Bungalows ausgeführten Variante in zwei Räume geteilt werden.
- Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Arbeitsbereiche lassen sich dadurch individuell an unterschiedliche Lebensphasen anpassen.
- Tageslichtbad mit Badewanne und Doppelwaschtisch.
- Separates Gäste-WC.
- Vollständig unterkellert – mit Hobby-, Werkstatt-, Vorrats-, Hauswirtschafts- und weiteren Abstellflächen.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Sie suchen ein Haus, das ebenerdiges Wohnen, einen privaten Garten und eine gewachsene Wohnlage miteinander verbindet? Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zu Renovierung, Technik und den vorhandenen Objektunterlagen.

Objektbeschreibung

Dieser Bungalow in Neu-Esting verbindet eine klare, eingeschossige Architektur mit einem geschützten Westgarten und einer Raumaufteilung, die gemeinschaftliches Wohnen und private Rückzugsbereiche sinnvoll voneinander trennt.

Das Haus wurde 1972 in solider Ziegelbauweise errichtet. Auf ca. 133 m² Wohnfläche bietet es großzügig dimensionierte Räume und eine ebenerdige Wohnstruktur. Das Grundstück umfasst ca. 354 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch ein vollständig unterkellertes Untergeschoss mit Hobby-, Werkstatt-, Abstell- und Hauswirtschaftsflächen.

Prägend ist der doppel-L-förmige Grundriss. Er schafft eine klare Trennung zwischen dem großzügigen Wohn- und Essbereich und dem privaten Schlaftrakt. Dadurch wirkt das Haus trotz seiner kompakten Grundfläche geordnet und alltagstauglich.

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und über breite Fensterfronten gut belichtet. Holzboden und teilweise akzentuierte Holzdecken verleihen dem Raum Wärme und eine klassische Wohnlichkeit. Von hier aus führt der direkte Weg auf die Westterrasse mit Markise und weiter in den Garten.

Die Küche ist funktional angeordnet und wird durch eine separate Speisekammer ergänzt. Drei separat zugängliche Zimmer im privaten Bereich lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Der derzeit als „Zimmer 1“ bezeichnete großzügige Raum ist in dieser Variante bewusst als ein zusammenhängendes Zimmer ausgeführt. Bei vergleichbaren Bungalows derselben Baureihe wurde dieser Bereich seinerzeit teilweise in zwei separate Zimmer aufgeteilt. Hierzu wurde ein zusätzlicher Türstock vorgesehen und der Raum entsprechend geteilt.

Auch bei diesem Bungalow besteht grundsätzlich die Möglichkeit, diesen großen Raum wieder in zwei kleinere Zimmer zu unterteilen. Damit lässt sich die derzeitige 4-Zimmer-Struktur auf insgesamt 5 Zimmer erweitern – beispielsweise für ein zusätzliches Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder einen separaten Gästebereich.

Die vorhandene Raumaufteilung bietet damit nicht nur heute großzügige Flächen, sondern auch die Möglichkeit, den Grundriss später an veränderte Lebenssituationen anzupassen. Der betreffende Raum ist im aktuellen Exposé als „Zimmer 1“ dargestellt.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Doppelwaschtisch, beleuchtetem Spiegel und WC ausgestattet. Zusätzlich steht im Eingangsbereich ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Beide Räume bedürfen einer grundlegenden Erneuerung.

Ein besonderer Wert liegt in der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Hauses. Über die vergangenen Jahre wurden zahlreiche bauliche und technische Maßnahmen durchgeführt. Die vorliegende Modernisierungsliste weist hierfür dokumentierte Investitionen von insgesamt 108.318,87 Euro aus.

Sie suchen ein Haus, das ebenerdiges Wohnen, einen privaten Garten und eine gewachsene Wohnlage miteinander verbindet? Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zu Renovierung, Technik und den vorhandenen Objektunterlagen.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne auf Plausibilität geprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude im Jahr 1972 auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 10.10.2026 - Änderungen vorbehalten

Ansprechpartner:
Lennart Erdmann
Kristina Kühn
Tel: 089 904 204 681

Impressionen









