



82140 Olching

Attraktives Familiendomizil:
Modernisiertes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage
- zum Eigennutz



103 m²
Wohnfläche

174 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m ²
Grundstücksfläche	174 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.05.2032
Baujahr (Haus)	1963
Energieverbrauchskennwert	204.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Attraktives Familiendomizil in Olching:
Modernisiertes Reihemittelhaus in absolut ruhiger Wohnlage
- zum Eigennutz verfügbar
- diskreter Garten mit Freisitz und Terrasse
- ideal für berufstätige Pendler

Baujahr: 1963
Wohnfläche: ca. 103 m²
Grundstücksfläche: ca. 174 m²

Modernisierungen:
2023: Böden erneuert (außer Küche)
2023: Badezimmer und Gäste-WC hell modernisiert
2023: Wände gestrichen
2023: Garten neu angelegt
2012: Dach erneuert, inkl. Veluxfenster
2009: Ölheizung erneuert

Fenster: Holzfenster, doppelt verglast

Rollläden: im Erdgeschoss elektrisch

Aufteilung:

Erdgeschoss: großzügige Diele, Gäste-WC (mit Vorbereitung für Dusche), Küche (2019), Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse & Garten

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne & Dusche, Zugang zur Loggia mit Solar-Balkonkraftwerk (2024)

Dachgeschoss: ausgebaut, ca. 16 m² Nutzfläche, als Hobbyraum nutzbar

Keller: ausgebaut (2023), Haustechnikraum, Waschmaschinen-/Trocknerbereich, zusätzlicher Hobbyraum, Abstellflächen

Außenbereich:
Südwest-Garten, neu angelegt



Terrasse, teilweise überdacht, mit zwei separaten Markisen
Gartenhaus für Geräte
Gepflasterter Vorgarten / Ideal für Räder etc.

Stellplatz: Einzelgarage auf separatem Grundstück



Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1963 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und gepflegtem Charme. Auf ca. 103 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 174 m² bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie.

Im Jahr 2023 wurden die Böden größtenteils erneuert: helle Fliesen im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss-Flur und Badezimmer, Laminat in den Schlafzimmern. Das Bad und das Gäste-WC wurden ebenfalls modernisiert und erstrahlen in zeitlos-heller Optik. Sämtliche Wände wurden 2023 gestrichen, zudem wurde der Garten neu angelegt – mit optimaler Südwest-Ausrichtung für sonnige Stunden.

Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Diele mit Gäste-WC, eine helle Küche aus dem Jahr 2019 sowie ein einladendes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein Schlafzimmer verfügt über Zugang zur Loggia, die mit einem Solar-Balkonkraftwerk (2024) für Warmwasser ausgestattet ist.

Das ausgebaute Dachgeschoss (ca. 16 m²) dient als vielseitiger Hobby-, Office-, Gym- oder Speicherbereich. Dieser Bereich ist nicht an die Wohnfläche angerechnet worden.

Das Dach wurde 2012 erneuert und mit Veluxfenstern ausgestattet.

Der Keller schafft zusätzlichen Platz mit Haustechnikraum, Stellflächen und einem Hobbyraum. 2009 wurde die Ölheizung installiert.

Im Außenbereich erwarten Sie eine großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit zwei separaten Markisen sowie ein gepflegter Garten mit praktischem Gerätehaus. Der gepflasterte Vorgarten im Eingangsbereich bietet wertvolle Abstellmöglichkeiten für Räder und weitere Bedarfsgegenstände.

Eine Einzelgarage auf einem separaten Verkehrsgrundstück rundet das attraktive Angebot ab. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss erhöhen zudem den Komfort.

Ein ideales Zuhause für Familien, die modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und sonnigen Außenbereichen verbinden möchten.

Lage

Das angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in Olching, einer beliebten Stadt im Westen von München. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus. Olching bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die ein komfortables Zuhause im Münchner Umland suchen.

Die Stadt verfügt über eine sehr gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants. Für Familien stehen zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen zur Auswahl, die in kurzer Zeit erreichbar sind. Auch Freizeit- und Sportvereine, ein Hallen- und Freibad sowie vielfältige Angebote für Kinder und Jugendliche machen Olching zu einem lebenswerten Standort.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 25 Minuten. Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A99 sowie die Bundesstraße B471 bestehen sehr gute Verbindungen in alle Richtungen. Zudem bietet Olching mit zwei S-Bahn-



Stationen (Linie S3) eine schnelle Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die Fahrt zum Münchner Hauptbahnhof dauert nur rund 25 Minuten.

Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten. Der Olchinger See mit seinen Bade- und Freizeitmöglichkeiten ist ebenso schnell erreichbar wie die Amperauen mit ihren idyllischen Rad- und Spazierwegen. Zudem laden zahlreiche Sport- und Grünflächen in der Umgebung zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus stadtnaher Infrastruktur, naturnaher Erholung und optimaler Verkehrsanbindung – ein idealer Ort für modernes und familienfreundliches Wohnen im Münchner Westen.

















































