Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013731

82140 OLCHING

Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 242 m²	ca. 348,49 m²	13	1.390.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.390.000 €**
Kaufpreis pro m²	**3.937,68 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**52.400 €**
Wohnfläche	**ca. 242 m²**
Zimmer	**13**
Gesamtfläche	**ca. 353 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 348,49 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 353 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 53 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2020**
Baujahr	**1961**
Kategorie	**Standard**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**teilweise**
Erschließung	**voll erschlossen**

Badezimmer	**4**
Wohneinheiten	**3**
Gewerbeeinheiten	**1**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**7**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**13.07.2034**
Ausstellungsdatum	**14.07.2024**
Endenergiebedarf	**154,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**1936, Anbau 1961, Aufstockung 1982**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Stefanie Maurer
Tel. 089 2167 595 22
Stefanie.Maurer@sis.de



Garten

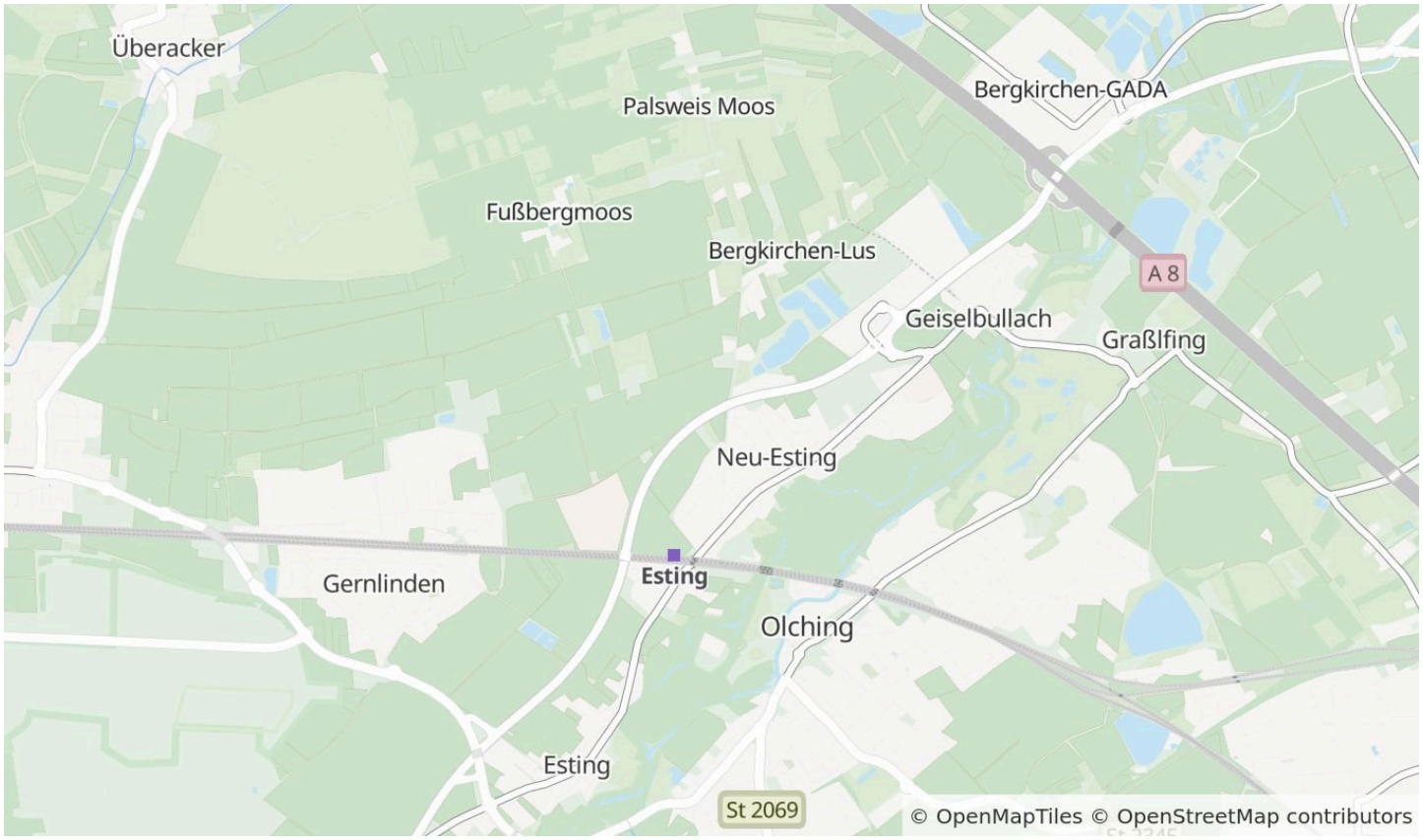
Objektbeschreibung

Das ursprünglich im Jahr 1936 mit Keller erbaute Haus, wurde im Jahr 1961 um einen Anbau und einen ersten Stock und ca. im Jahr 1982 um ein weiteres Stockwerk erweitert. Das zu verkaufende Gebäude befindet sich zusammen mit dem angrenzenden Gebäude auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 2.240 m² und ist in vier in sich abgeschlossene Einheiten aufgeteilt: Im Erdgeschoß befindet sich eine seit dem Jahr 1991 an ein Fitnessstudio vermietete Gewerbeeinheit. Davor diente die Gewerbeeinheit als Nahversorger/ Lebensmittelladen. In den Obergeschossen befinden sich drei Wohneinheiten.

Im 1. Obergeschoss ist ein seit dem Jahr 2012 für 400,00 EUR zzgl. Nebenkosten vermietetes Appartement mit ca. 37 m² Wohnfläche (letzte Mieterhöhung 2018) und eine ca. 83 m² Wohnung, welche nach einer Renovierung zur Neuvermietung zur Verfügung steht. Die Wohnung im 2. Obergeschoss ist eigengenutzt und nach Absprache frei zur Eigennutzung oder Neuvermietung. Der Speicher ist der Wohnung im 2. Obergeschoss zugeteilt. Dieser könnte - nach Genehmigung durch das Bauamt - ohne die Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft noch zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Der Bebauungsplan gibt drei Vollgeschosse vor, zudem wäre im Garten laut Bebauungsplan ein weiteres I + D Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 125m² möglich. Dies ist mit der Eigentümergemeinschaft abzustimmen. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze besitzt das dahinterliegende Grundstück das Wegerecht. Das Gebäude ist teilunterkellert und beherbergt die im Jahr 2002 erneuerte Gaszentralheizung, welche ausschließlich zu diesem Gebäude gehört. Vor dem Gebäude befinden sich sieben Stellplätze im Sondernutzungsrecht.

Frau Stefanie Maurer
Tel. 089 2167 595 22
Stefanie.Maurer@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Neu-Esting ist ein Stadtteil von Olching und liegt ca. 20 Kilometer westlich von München im Landkreis Fürstenfeldbruck. Olching grenzt im Westen an das Gemeindegebiet von Maisach, im Norden an Bergkirchen, Landkreis Dachau, im Osten an das Stadtgebiet von München, im Südosten an die Gemeinde Gröbenzell, im Süden an Puchheim und Eichenau und im Südwesten an Emmering. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe erreichbar. Schularten, Arztpraxen, Cafés, Restaurants, diverse Sportstätten sowie das Hallenbad befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ebenso der weit über die Region hinaus bekannte Vogelpark sowie das Kulturzentrum am Mühlbach KOM, das mit seinem abwechslungsreichen Programm ganzjährig viele Besucher anlockt. Wunderschöne Wanderwege entlang der idyllischen Amper und des Mühlbachs laden zum Radeln und Spazieren ein. Für Golf-Fans ist der Golfclub Olching e. V., einer der bundesweit besten und anspruchsvollsten Golfplätze, eine überaus beliebte Adresse. Zur Naherholung bietet sich das Landschaftsschutzgebiet Olchinger See an, mit mehr als 5 Hektar Liegefläche zum Verweilen. Es gibt Rundwandermöglichkeiten um den See. Das 5-Seenland ist ebenfalls schnell erreicht. Außerdem verfügt Olching über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung entweder über die Autobahnen A8 oder A99 an das Autobahnnetz oder über den öffentlichen Nahverkehr. Über die S-Bahnlinie S3 Esting ist die Immobilie an das MVV Netz angeschlossen.

Frau Stefanie Maurer
Tel. 089 2167 595 22
Stefanie.Maurer@sis.de



Treppenhaus



1. Obergeschoss - Esszimmer

Frau Stefanie Maurer

Tel. 089 2167 595 22

Stefanie.Maurer@sis.de



1. Obergeschoss - Wohnzimmer



1. Obergeschoss - Schlafzimmer

Frau Stefanie Maurer

Tel. 089 2167 595 22

Stefanie.Maurer@sis.de



1. Obergeschoss - Kinderzimmer



1. Obergeschoss - Badezimmer

Frau Stefanie Maurer

Tel. 089 2167 595 22

Stefanie.Maurer@sis.de



2. Obergeschoss - Balkon

Sparkassen
Immobilien-Service

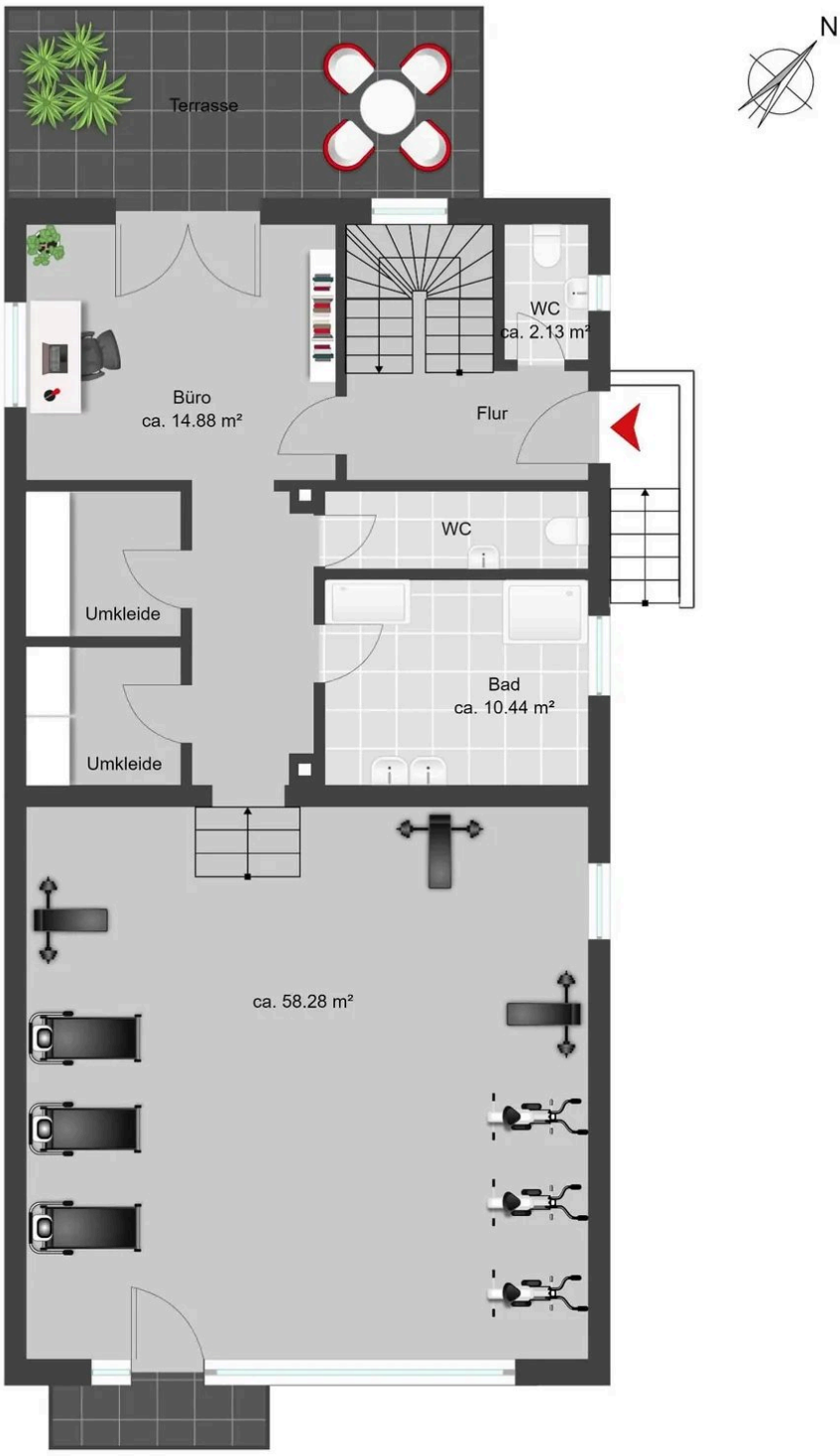
25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Stefanie Maurer

Tel. 089 2167 595 22

Stefanie.Maurer@sis.de



Erdgeschoss

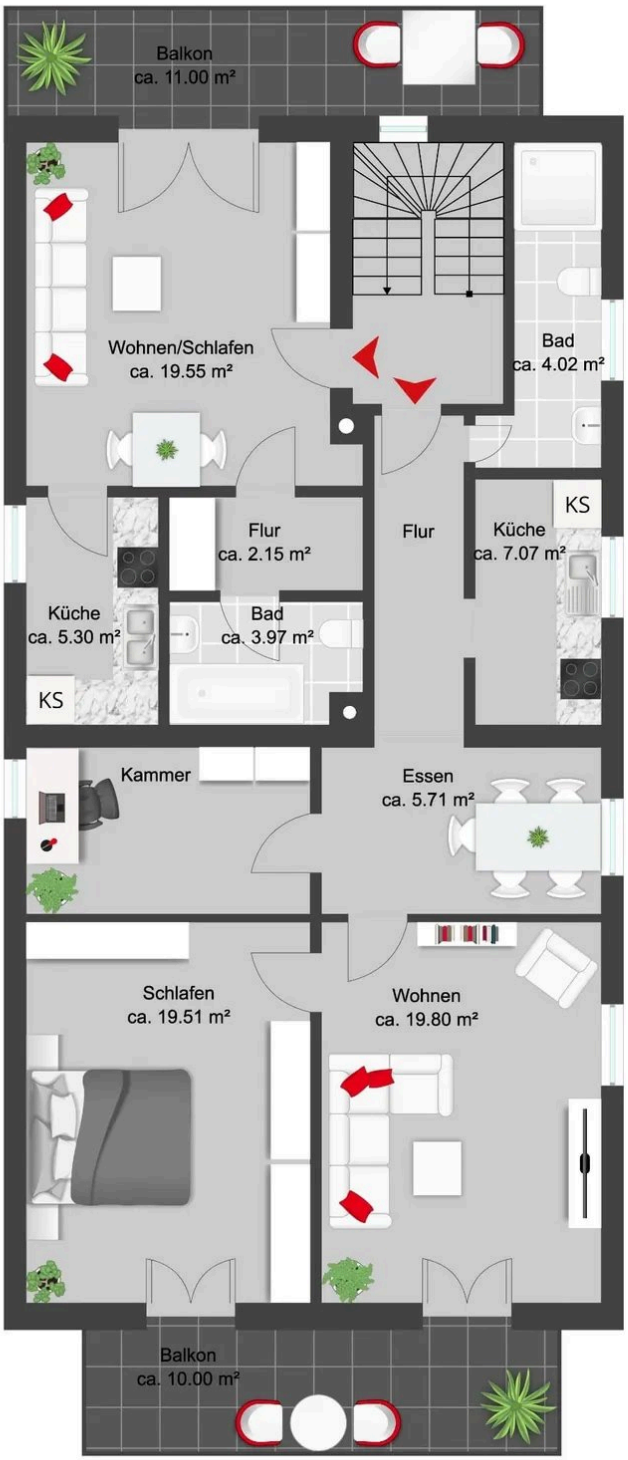
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Stefanie Maurer

Tel. 089 2167 595 22

Stefanie.Maurer@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Stefanie Maurer
Tel. 089 2167 595 22
Stefanie.Maurer@sis.de

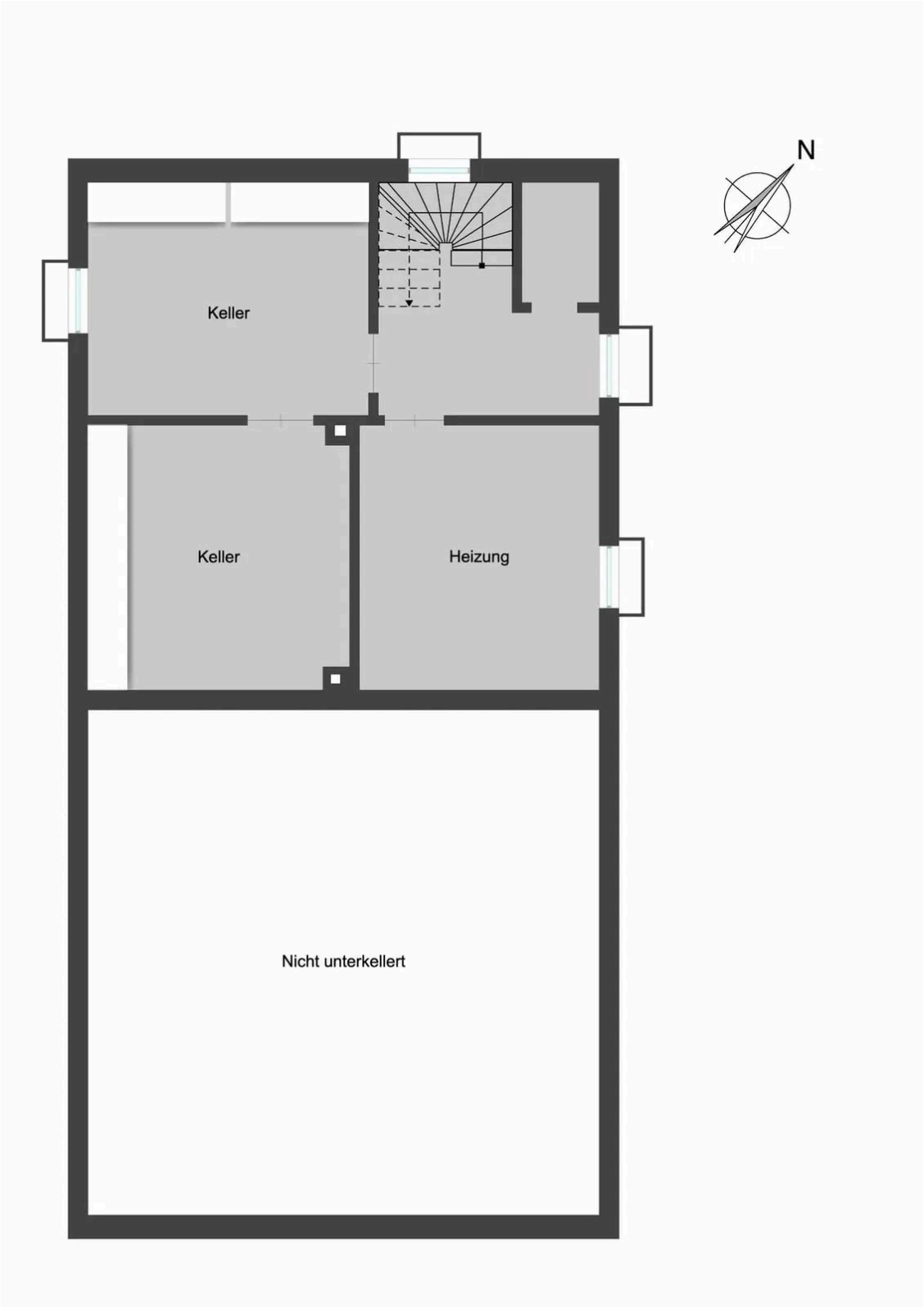


2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Stefanie Maurer
Tel. 089 2167 595 22
Stefanie.Maurer@sis.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Stefanie Maurer
Tel. 089 2167 595 22
Stefanie.Maurer@sis.de

Ausstattung

— 4 abgeschlossene Einheiten nach Wohnungseigentümergesetz

— 1 vermietete Gewerbeeinheit im EG

— 1 vermietetes Appartement im 1.OG

— 2 eigengenutzte Wohneinheiten (nach Absprache frei) im 1.OG und 2.OG

— kein Personenaufzug

— laut Bebauungsplan Baurecht für einen Bungalow im rückwärtigen Garten (Abzustimmen mit der WEG des Gemeinschaftsgrundstücks)

— möglicher Dachgeschoßausbau (Abzustimmen mit Bauamt)

— Stellplätze vor dem Haus

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden.
Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Stefanie Maurer
Tel. 089 2167 595 22
Stefanie.Maurer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Stefanie Maurer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 22

E-Mail: Stefanie.Maurer@sis.de

Diese Immobilie online