

Gräfelfing

Großzügige 3-Zimmerwohnung in begehrter Lage von Olching/Esting

Objektnummer: 22225007



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22225007 - 82166 Gräfelfing

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22225007 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick

Objektnummer	22225007	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,60 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	1 x Duplex, 25000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 103 m ²

Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	29.04.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelting

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Die Immobilie



Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Grundrisse



0 1 2 3 4 5m

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Ein erster Eindruck

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im wunderschönen Olching/Esting. Die sehr gut geschnittene, mit vielen Fensterfronten ausgestattete Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk einer gepflegten im Jahre 1972 gebauten Anlage. Besonders hervorzuheben ist der Schnitt der Wohnung. Vom Flur hat man einen direkten Zugang in die jeweiligen Zimmer. Die Immobilie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eine Küche und einem Bad mit Duschkabine. Zusätzlich befindet sich ein separates WC in der Wohnung. Erwähnenswert ist der geräumige Balkon, der sich um die ganze Wohnung zieht und demnach den Zugang zu den jeweiligen Räumen bietet, sodass Sie sowohl den Sonnenaufgang als auch den Sonnenuntergang genießen können. Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand. 2013 wurden Böden sowie die komplette Elektrik erneuert. Die alten Türen wurden im Jahre 2020 durch neue, moderne ersetzt. Die Eigentümergemeinschaft hat immer darauf geachtet, dass die Anlage zeitgemäß gehalten wird, es besteht keinerlei Renovierungsstau. Die Fassade, das Dach und die Fenster wurden im Jahre 2009/2010 erneuert. Die Heizungsanlage wurde im Jahre 2007 neu eingebaut. Sogar ein neuer Aufzug wurde im Jahre 2019 eingebaut. Die Wohnung eignet sich zum Selbstbezug oder auch als Kapitalanlage. Aufgrund des hervorragenden Grundrisses ist das Objekt ideal für Familien geeignet. Das Angebot wird durch einen Duplex-Stellplatz abgerundet, es bestehen weitere Parkmöglichkeiten in der Anliegerstraße. Am 01.10.2020 wurde ein unbefristeter Mietvertrag geschlossen. Der Mietzins beträgt monatlich Euro 1.130 zzgl. Euro 200,00 Nebenkostenvorauszahlung. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Ausstattung und Details

- * Hervorragende Aufteilung / Grundriss
- * Großzügiger Balkon rund um die Wohnung
 - * Badezimmer mit Duschkabine
 - * separates WC
 - * Kunststofffenster
 - * Vinylboden von 2021
 - * Fliesen und Laminatboden von 2013
 - * Elektrik in der Wohnung von 2013
 - * Aufzug von 2019
 - * Heizungsanlage mit Öl von 2007
- * Fassade, Dach und neue Fenster im Jahre 2009/2010 erneuert
 - * Unterer Duplex-Garagenstellplatz
 - * Sehr gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Alles zum Standort

Die Stadt Olching/ Esting befindet sich etwa 20 km westlich der Landeshauptstadt München und gehört zum Landkreis Fürstentumbruck. Besonders wegen der hohen Wohn- und Lebensqualität ist Olching/ Esting ein nachgefragter Standort. Das kulturelle Angebot Olchings ist groß – zahlreiche Vereine und Sporteinrichtungen wie der ansässige Golfclub mit seiner turnierfähigen Anlage bieten den unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten Raum. Ob es nun der Spaziergang an der Amper, dem Vogelpark, das Schwimmen im Olchinger See, der Tennisplatz, oder ein Shoppingausflug in die Münchner Innenstadt sein darf, Olching bietet jedem Einwohner ein großes Stück Lebensqualität. Die S-Bahnstation Esting ist fußläufig zu erreichen - die Fahrzeit nach München-Bahnhof beträgt ca. 22 Minuten, mit dem Auto ca. 35 Minuten, der Flughafen München ist in ca. 30 Autofahrminuten erreichbar.

Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22225007 - 82166 Gräfelfing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christoph Pfänder & Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com