Olching

# Kapitalanlage mit Top Rendite - vermietete Wohnung mit S-Bahn Anschluss

***Property ID: 25251014***

**PURCHASE PRICE:** 299.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 73,07 m² • **ROOMS:** 3

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25251014 |
| Living Space | ca. 73,07 m² |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1975 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 299.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 16.09.2025 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 103.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1975 |

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# The property

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# The property

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# The property

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# A first impression

Mehr als nur vier Wände – Ihr Investment mit nachhaltigem Potenzial. Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Olching – ein solides Investment mit langfristiger Perspektive. Die rund 73 m² große Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage für Anleger, die auf Werterhalt, Lagequalität und Vermietbarkeit setzen. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss mit zwei gut geschnittenen Schlafzimmern, einem hellen Wohnbereich mit Zugang zur Loggia sowie einer separaten Küche. Ein Tageslichtbad und ein zusätzliches Gäste-WC bieten praktischen Komfort im Alltag. Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz, welcher das Angebot abrundet. Die Lage punktet durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die Olchinger Citybus-Linien sowie die Nähe zur S-Bahn (S3) sorgt für eine komfortable Mobilität im täglichen Leben. Zusätzlich ermöglichen die Autobahnen A8 und A99 eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Münchner Umlands. Schulen, Kitas und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung – ein klarer Pluspunkt für Mieter. Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie weitläufige Grünflächen, die zur Erholung im Alltag einladen. Eine Immobilie, die heute überzeugt – und morgen Bestand hat. Weitere Informationen lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# Details of amenities

Ruhige Lage
Kleine Eigentümergemeinschaft
Sehr gute Verkehrsanbindung
2 Schlafzimmer
Stellplatz
Wohnzimmer mit Südbalkon
Kellerabteil
Gute Mietrendite
Vermietet seit Juni 2023, Kaltmiete 1.100 €
Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum
WDVS war 2009/2010
Heizung Umstellung Gas 2016
Erneuerung Treppenhausfenster 2019
Dachsanierung mit Wärmedämmung 2018

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# All about the location

Die Stadt Olching liegt rund 20 Kilometer westlich von München, eingebettet zwischen Fürstenfeldbruck und Dachau im gleichnamigen Landkreis. Das Stadtgebiet erstreckt sich beiderseits der Amper. Dank direkter Anbindung an die A8, die A99 sowie die B471 ist Olching verkehrstechnisch optimal erschlossen. Die S-Bahn-Linie S3 verbindet Olching im 10- bis 20-Minuten-Takt mit der Münchner Innenstadt – der Marienplatz ist in nur 27 Minuten erreichbar. Auch regionale Ziele wie der Ammersee (25 km), Starnberger See (30 km) oder die Städte Augsburg (49 km) und Ingolstadt (91 km) sind schnell erreichbar. Der Flughafen München liegt rund 42 Kilometer entfernt. - S-Bahn Station "Esting" (Linie S3) - ca. 10 Gehminuten entfernt - Olchinger Citybus

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2025. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

**Property ID: 25251014 - 82140 Olching**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14  Munich - Solln/Grünwald
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com