# WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-MK-71867

Traumlage in Seenähe – Familienhaus mit Einliegerwohnung und weiterem Bebauungspotenzial

#### Eckdaten

Kaufpreis Provision 1.590.000,00€

2,975% inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

# WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 271,7 m²
Nutzfläche 135,4 m²
Grundstücksfläche 1.539,0 m²
Gesamtfläche 407,0 m²

Anzahl Zimmer6,0Anzahl Schlafzimmer4,0Anzahl Badezimmer3,0Anzahl Balkone2,0Anzahl Terrassen2,0Baujahr1980

Ausstattungskategorie Standard

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Bodenart Teppich, Fliesen Kamin

Befeuerung Flüssiggas

Klimatisiert

Stellplatzart Freiplatz
Gartennutzung

Unterkellert Keller

Abstellraum Gäste-WC

#### Energieausweis

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

Gültig bis 28.07.2032

Energiekennwert 270,7 kWh/(m²\*a)

Energieträger Flüssiggas

Energieeffizienzklasse H

Ausstelldatum 29.07.2022

Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

#### Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



Einfacher OpenImmo Import

#### Lage

Olching zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Umland. Direkt an das Münchner Stadtgebiet angrenzend, verbindet die Stadt die Vorteile urbaner Nähe mit der Lebensqualität einer Kleinstadt – seit 2011 auch offiziell.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Gastronomie, Banken, Ärzte verschiedenster Fachrichtungen und Apotheken sind schnell erreichbar.

Familien finden ein breites Bildungsangebot vor: drei Grundschulen, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, eine Montessori-Schule sowie zahlreiche Kindergärten, Horte und weiterführende Einrichtungen wie Volkshochschule und Musikschule.

Ein vielfältiges Kultur- und Sportangebot ergänzt das Bild. Besonders hervorzuheben ist der Golfclub Olching mit seiner turnierfähigen 18-Loch-Anlage an den Amperauen – einer der renommiertesten Clubs der Region.

Die Umgebung mit dem Olchinger See lädt zum Erholen, Wandern, Radfahren und Joggen ein.

Die Anbindung ist hervorragend: Mit der S-Bahn (S3) erreicht man München in ca. 30 Minuten, die Autobahnen A99, A8 und die B471 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

## WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Objektbeschreibung

In begehrter Seenähe und familienfreundlicher Umgebung von Olching erwartet Sie dieses weitläufige Einfamilienhaus. Die außergewöhnliche Architektur erstreckt sich über drei Etagen und zwei Zwischenebenen. Die Split-Level-Bauweise schafft ein spannendes Raumkonzept mit durchdachter Aufteilung und einem besonderen Wohngefühl.

Mit ca. 272 m² Wohnfläche und einem ca. 1.539 m² großen Grundstück, inklusive weitläufigem Garten, bietet das Anwesen viel Platz für die ganze Familie. Das Grundstück ist teilbar und für ein zusätzliches Einfamilienhaus bebaubar.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit Zugang zu Garderobe, Gäste-WC und Arbeitszimmer. Der anschließende Küchendurchgang mit sichtbarer Balkenstruktur verleiht dem Haus Charakter und Offenheit. Die halboffene Küche mit großzügiger Durchreiche und Speisekammer verbindet Funktionalität mit Charme.

Der angrenzende Wohn- und Essbereich führt in den Garten und zur zentralen Treppe. Eine gemütliche Kaminsitzecke sowie die überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne unterstreichen die hohe Wohnqualität.

Über eine Treppe gelangen Sie zur höher gelegenen Zwischenetage mit einem luftigen Wohnzimmer, 3 m Deckenhöhe und Zugang zum Westbalkon. Von hier führt eine weitere Treppe zur Galerie im Obergeschoss.

Die Galerie begeistert mit großer Fensterfront und Süd-Ausrichtung. Ein Flur erschließt das Badezimmer, ein separates WC, einen begehbaren Kleiderschrank sowie zwei Schlafzimmer mit gemeinsamem Süd-Balkon, ebenfalls von der Galerie zugänglich.

Im Untergeschoss bieten helle Räume durch große Fenster angenehmes Wohnambiente. Ein vielseitig nutzbares Zimmer mit direktem Terrassenzugang sowie ein weiteres Bad ergänzen das Raumangebot. Im tieferliegenden Keller stehen drei weitere Räume und eine Küche zur Verfügung – ideal als Stauraum oder für Hobby- und Arbeitsbereiche.

Sie interessieren sich für diese Immobilie? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

## WP WP IMMOMANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- Weitläufiger Garten
- Grundstücksteilung möglich
- Zusätzlich bebaubare Parzelle
- Idyllische Lage
- In See Nähe
- Überdachte Terrasse
- Gemütlicher Kamin
- Split-Level Architektur
- Offene Galerie
- Begehbarer Kleiderschrank
- Klimaanlage im OG
- Doppelgarage
- Süd- und Westbalkon
- Einliegerwohnung mit separater Terrasse
- Erneuerung der Heizungsanlage 2019
- Großzügige Kellerräume
- S-Bahn Anbindung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de



Einfacher OpenImmo Import

#### Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de. Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren. Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



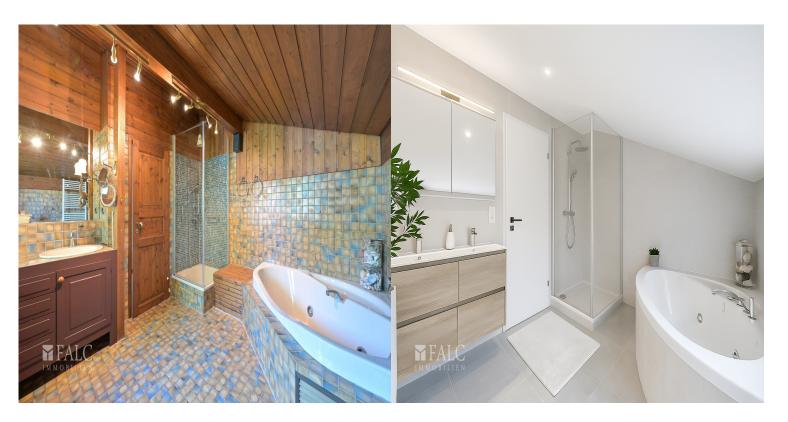
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import





### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

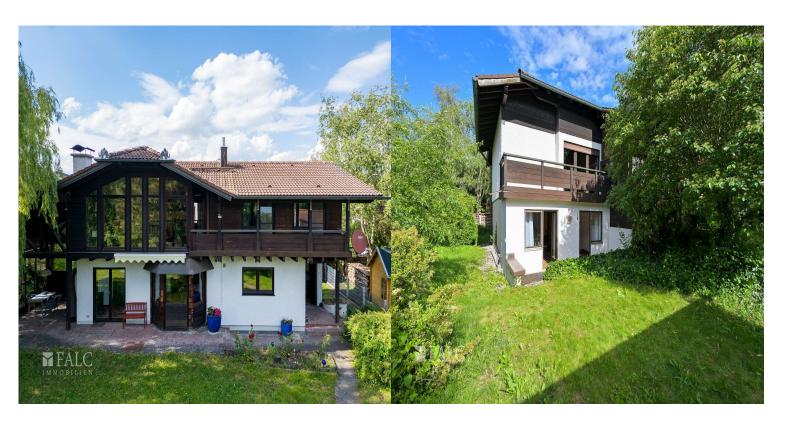
Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



#### Einfacher OpenImmo Import





# WP WP WANAGER

### **WP Immo Manager**

#### Einfacher OpenImmo Import





Obergeschoss



<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>