



SITULI: Exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten – Einziehen & Genießen!

Franzstraße 5
82140 Olching
Deutschland

Die Provision für den Käufer beträgt 3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis.
Wir haben mit dem Eigentümer einen Maklervertrag mit der gleichen
Provisionshöhe abgeschlossen. Die Provision wird sofort nach
Unterzeichnung des Kaufvertrags fällig.

Daten im Überblick

Einheit	Situli-1020
Kategorie	Kauf – Wohnung
Käuferprovision	3,57% inkl. USt.

Zimmer	4
Wohnfläche ca.	102 m ²

Etage	EG
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplatz-Preis	60.000 €
Hausgeld/Monat	425 €
Bodenbelag	Parkett

Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Bad	Fenster

Baujahr ca.	2013
Baujahr Anlagentechnik	2013
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	43,8 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A
Energieausweis: Ausstellungsdatum	01.03.2024
Energieausweis: gültig bis	01.03.2034

Objekt

Diese stilvolle und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten bietet höchsten Wohnkomfort in einer eleganten und gepflegten Wohnanlage, die 2013 erbaut wurde und durch ihre moderne Architektur, Barrierefreiheit und einen Aufzug überzeugt.

Die Wohnung besticht durch eine optimale Raumaufteilung: Alle Schlafzimmer sowie das Badezimmer sind nach Osten ausgerichtet, während der großzügige Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten nach Westen zeigt. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum, und die Terrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Hochwertige Materialien wie edles Holzparkett und exklusive Fliesen schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Große, 3-fachverglaste

Fenster sorgen für viel Tageslicht, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich bietet die Wohnung eine praktische Abstellkammer sowie ein separates Gäste-WC.

Dank modernster Energietechnik mit Erdwärme und Wärmepumpe erreicht die Wohnanlage die Energieeffizienzklasse A, ein großer Vorteil für niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen. Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie zwei abschließbare Tiefgaragenstellplätze (zzgl. 60.000 €).

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien mit Kindern und Paare, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage suchen. Die derzeitige Eigentümerin bewohnt die Wohnung noch und könnte innerhalb von 3 bis 6 Monaten nach der Vertragsunterzeichnung ausziehen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Franzstraße im begehrten Schwaigfeld-Viertel von Olching. Dieses moderne Wohngebiet zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sportstätten und den Golfclub Olching, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Ein besonderes Highlight ist die naturnahe Lage: In nur ca. 10 Minuten zu Fuß erreichen Sie den idyllischen Olchinger Badesee. Zusätzlich befindet sich direkt in der

Wohnanlage ein gepflegter Park mit einem kleinen See, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt und zu erholsamen Spaziergängen einlädt.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt über die S-Bahn sowie die nahegelegene Autobahn A8. Die Franzstraße selbst ist eine ruhige Wohnstraße, die dennoch zentral im Schwaigfeld gelegen ist. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und naturnaher Erholung.

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- 3-fachverglaste Fenster
- Holzparkett und hochwertige Fliesen
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Terrasse mit Markise
- Garten, ca. 40 qm, mit Gartenhaus
- Abschließbarer Tiefgaragenstellplatz für zwei Pkw
- Kellerabteil

Sonstiges

Die derzeitige Eigentümerin bewohnt die Wohnung noch und könnte innerhalb von 3 bis 6 Monaten nach der Vertragsunterzeichnung ausziehen.

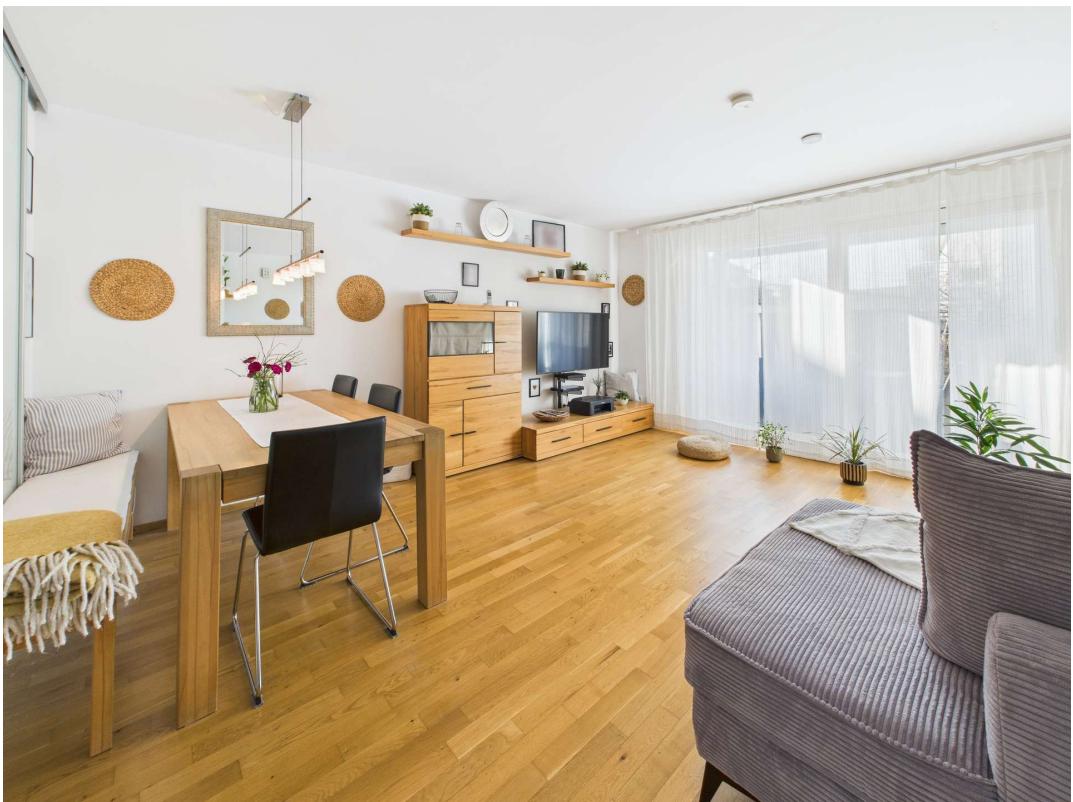
Die Informationen über die Immobilie beruhen auf Angaben der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Das Hausgeld beträgt 425 € monatlich (gem. Wirtschaftsplan 2025):

Umlagefähige Kosten: 276 € (davon Heizkosten 133 €)
Nicht umlagefähige Kosten: 109 € Zuführung Erhaltungsrücklage 40 €



Wohn-Esszimmer mit Küche



Wohn-Esszimmer mit Terrasse



Wohn-Esszimmer mit Terrasse



Essbereich vor der Küche



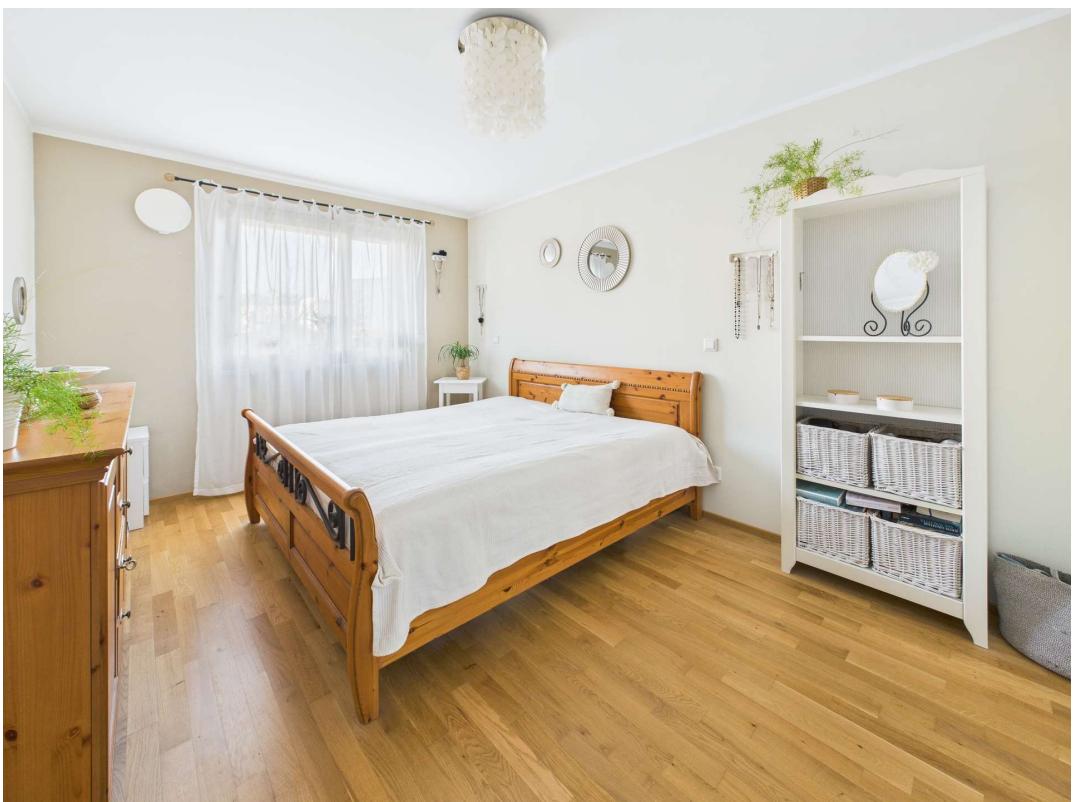
Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer mit Fenster



Schlafzimmer



Bad mit Dusche und Badewanne



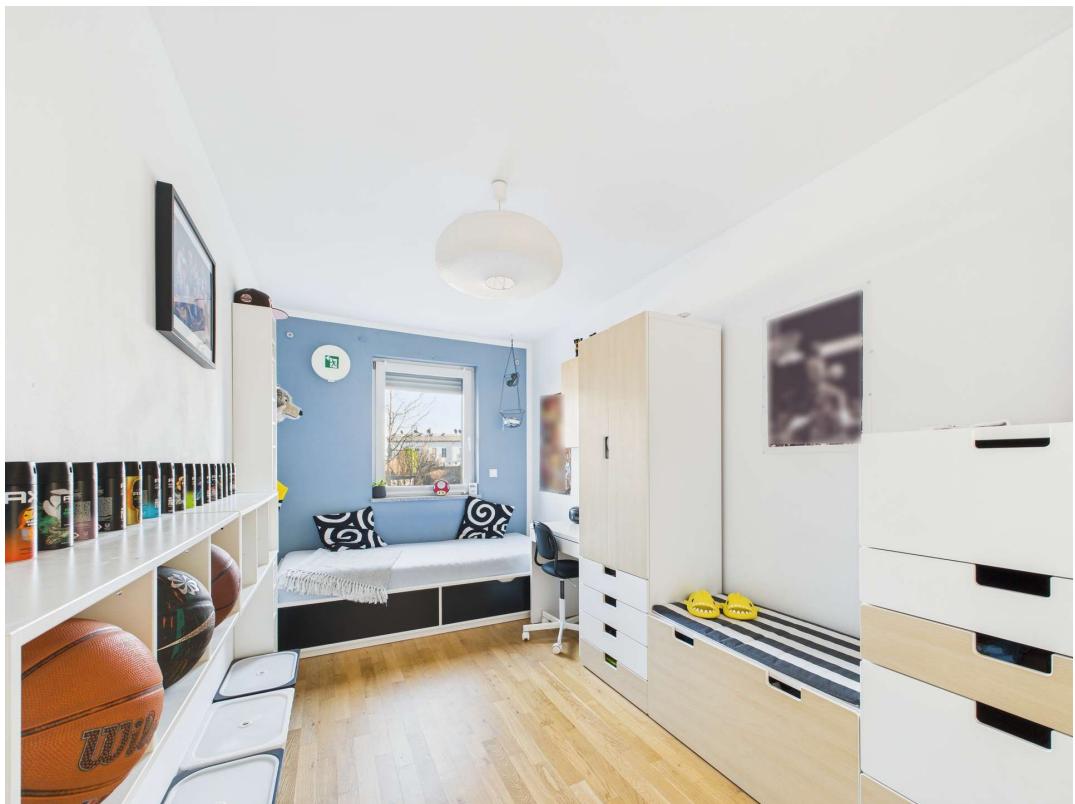
Bad mit Fenster



Bad



Bad mit Badewanne



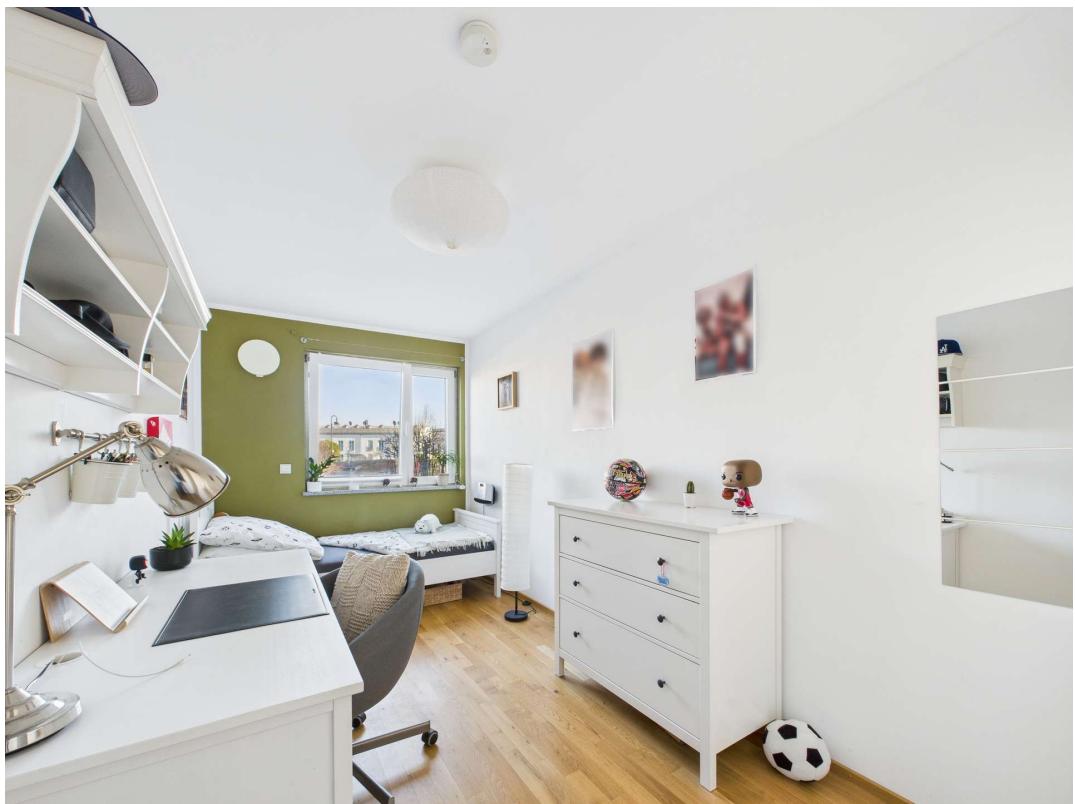
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



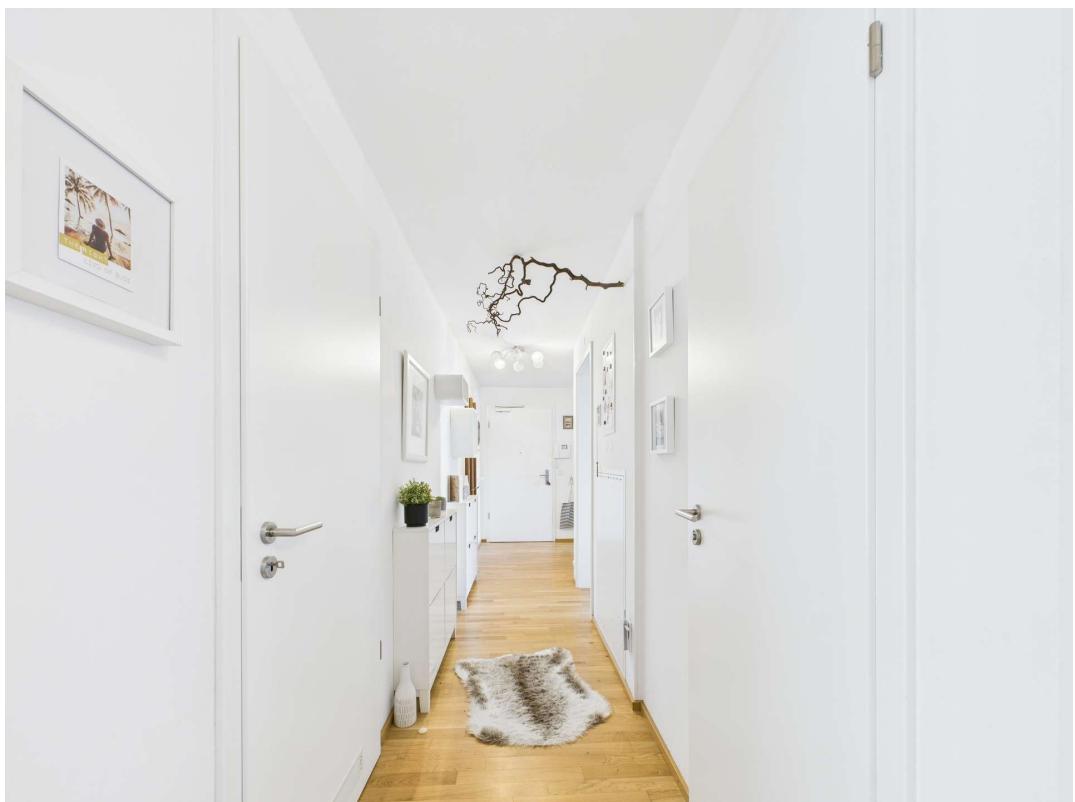
Kinderzimmer 2



Flur von der Haustür aus



Flur



Flur Richtung Haustür



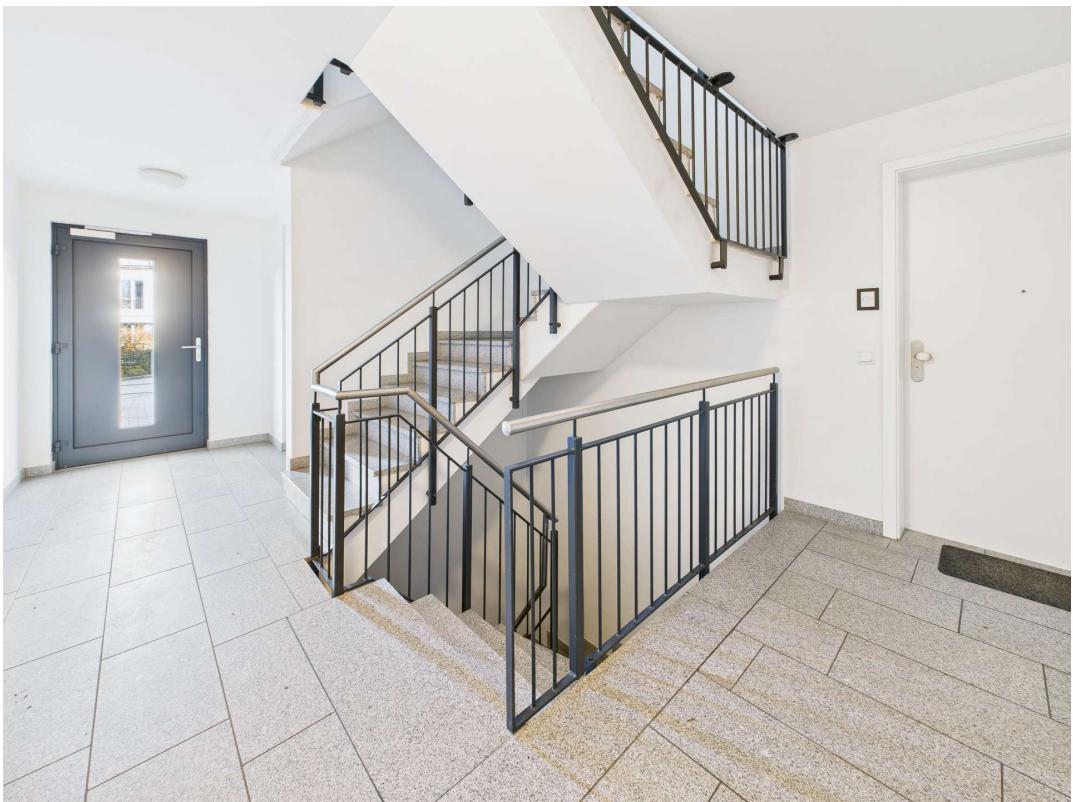
Gäste-WC



Garten mit Blick zur Wohnung



Garten mit Terrasse



Treppenhaus



Hausansicht

Grundriss



Notizen

Ihre Ansprechpartnerin



Alena Trasko
Situli Immobilien GmbH
Leopoldstr. 180
80804 München
Telefon: +49 176 899 12 876
Mobil: +49 176 899 12 876
Homepage: www.situli-immobilien.de
E-Mail: alena.trasko@situli-immobilien.de