



**DACHAUER STRASSE 50,
82140, OLCHING**



URBAN UND MIT
LANGFRISTIGER
PERSPEKTIVE

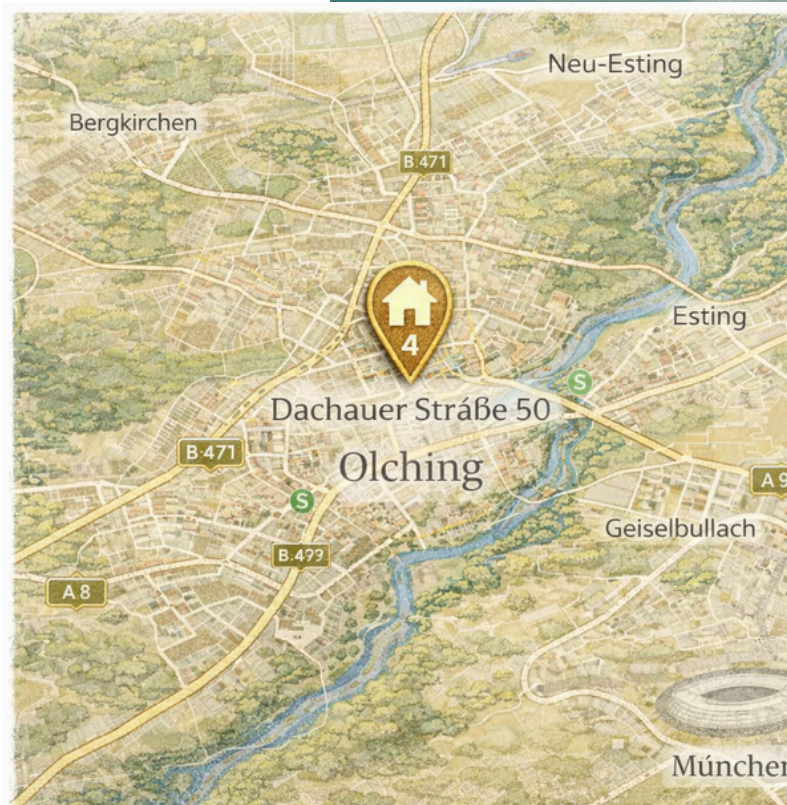
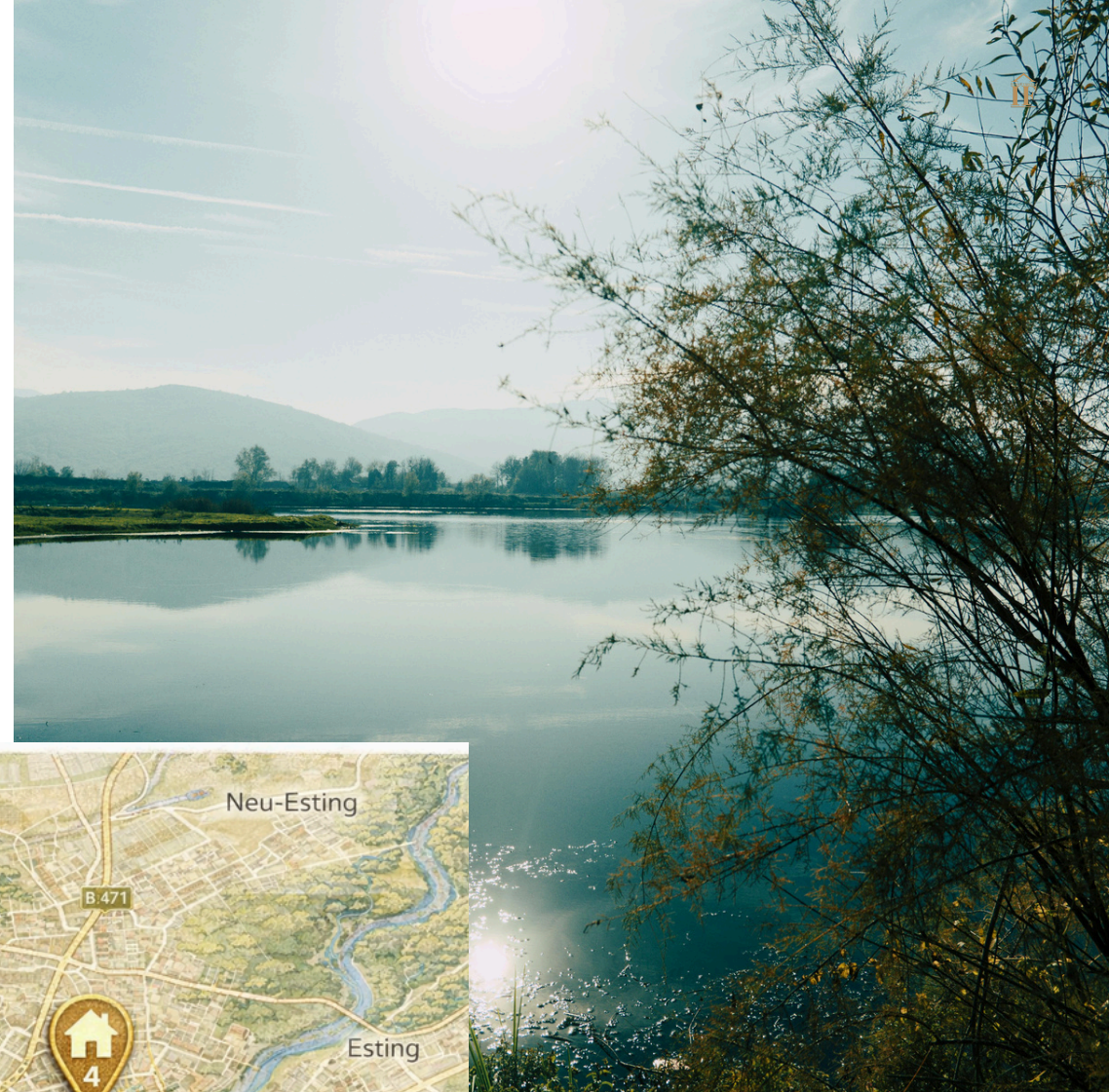
DIE LAGE

Die Immobilie befindet sich in Olching, einer der gefragten Wohnlagen im westlichen Umland von München. Die Stadt überzeugt durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an die Landeshauptstadt.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer ruhigen, angenehmen Wohnbebauung und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in kurzer Distanz erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Linie S3 bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Verkehrsachsen für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Olching bietet ein breites Bildungsangebot mit Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Betreuungsmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind der nahegelegene Olchinger See sowie weitläufige Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einladen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine hohe Lebensqualität aus und spricht sowohl Familien als auch Paare und Berufstätige an, die ein ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an München schätzen.



DAS OBJEKT
MODERNES
WOHNEN
IN ZENTRALER
LAGE
MIT URBANEM
CHARAKTER





DIE GRUNDDATEN

Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1969
Objektzustand	Gepflegter Bestandsbau
Qualität der Ausstattung	Solide Ausstattungsqualität
Grundstücksfläche	ca. 520 m ²
Wohnfläche	ca. 160 m ²
Etagenanzahl	KG, EG & OG
Zimmer	4
Schlafzimmer	3 (optional)
Badezimmer	
Terrasse/Balkon	Terrasse sowie Balkon
Anzahl Terrasse/Balkon	1
Keller	Ja
Garage/Stellplatz	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Heizungsart	Fernwärme



BESCHREIBUNG

Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich, von dem aus das Gäste-WC direkt zugänglich ist. Der Flur führt weiter in den zentralen Essbereich, der als verbindendes Element des Erdgeschosses fungiert. Von hier aus erschließen sich sowohl die separate Küche als auch das großzügige Wohnzimmer. Letzteres überzeugt durch seine angenehme Größe und den direkten Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick in den Garten bietet und den Wohnraum ins Freie erweitert. Die Treppe ins Unter- und Obergeschoss ist ebenfalls elegant in den Essbereich integriert.

Das Untergeschoss präsentiert sich als vollwertige Wohnebene mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander. Neben einem Badezimmer mit Badewanne oder alternativ nutzbarer Waschküche stehen zwei Kellerräume zur Verfügung, darunter ein kleinerer Raum, der sich ideal als Speisekammer oder Abstellfläche eignet. Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Räume mit Tageslicht: Ein aktuell als Schlafzimmer genutzter Hobbyraum mit Blick in den Garten sowie ein weiterer Hobbyraum mit direktem Zugang zur Terrasse, der sich ideal als Rückzugsort, Arbeitsbereich oder zusätzlichen Wohnraum anbietet.





Abgerundet wird das Angebot durch eine separate Garage, die zusätzlichen Komfort und praktische Stellfläche bietet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Gleichzeitig bietet sie auch Paaren ein hohes Maß an Flexibilität, etwa für Homeoffice oder individuelle Rückzugsbereiche.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein klassischer, gut strukturierter Schlafbereich. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine angenehme Atmosphäre. Neben einem Kinderzimmer verfügt diese Etage über ein weiteres Zimmer, das als Durchgangszimmer konzipiert ist und sich ideal als Ankleide oder Homeoffice nutzen lässt. Von hier aus gelangen Sie in ein weiteres Schlafzimmer, das zusätzlich über einen Zugang zum Balkon verfügt und somit einen privaten Rückzugsort mit Außenbezug schafft.





DIE AUSSTATTUNG

- **Durchdachte Raumaufteilung** über drei Ebenen
- Großzügiger **Wohn- und Essbereich**
- Separierte **Küche**
- **Balkon** im Erdgeschoss mit **Blick in den Garten**
- **Weiterer Balkon** im Obergeschoss
- **Tageslichtbadezimmer** im Obergeschoss mit **Badewanne**
- **Zusätzliches Badezimmer** bzw. Waschküche im Untergeschoss
- **Gäste-WC** im Erdgeschoss
- **Vielseitig nutzbare Räume** im Untergeschoss - Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer
- **Terrasse** mit Zugang vom Untergeschoss
- Großzügiger **Garten**
- **Helle Räume** mit angenehmer Lichtführung
- **Zentrale Flurbereiche** auf jeder Ebene
- Separate **Garage**
- Aktuell vermietet für **monatlich 1.900,00 € kalt**



DER ENERGIEAUSWEIS

Baujahr	2023
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Heizungsart	Fernwärme
Befuerung	Fernwärme
Endenergiebedarf	208,9 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasee	G



WOHNEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU

IMPRESSIONEN





KÜCHE

WOHNZIMMER



ESSBEREICH





BADEZIMMER



GÄSTE-WC



TREPPE



KINDERZIMMER

ANKLEIDE



SCHLAFZIMMER



HOBBYRAUM



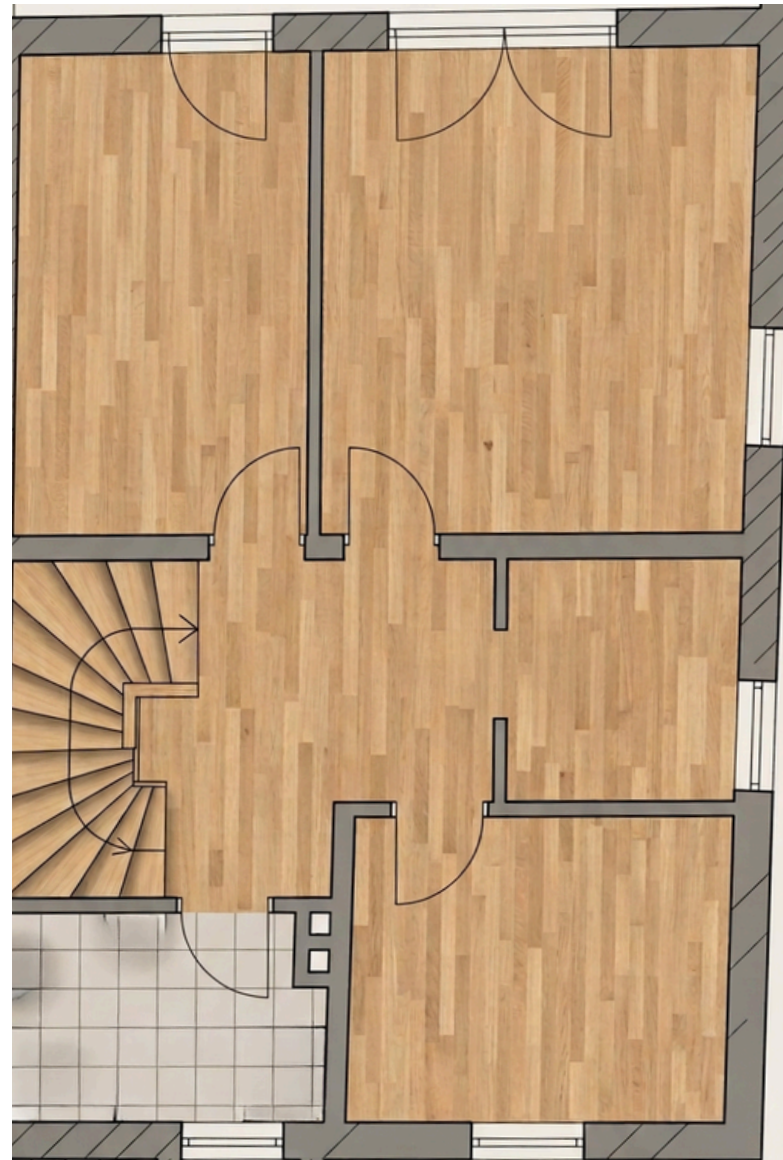
TERRASSE



GÄSTEZIMMER

DIE GRUNDRISSE
DURCHDACHTE
RAUMAUFTEILUNG
UND VIELSEITIGE
MÖGLICHKEITEN

GRUNDRISS UG



GRUNDRISS EG





GRUNDRISS OG





KONTAKT

IHR ANSPRECHPARTNER

KIARASH PALEVANI

Immobilienmakler

- ☎ +49 89 200 30 838
- ✉ info@immo-bayern-muenchen.de
- 🌐 www.immo-bayern-muenchen.de
- 📍 Maximilianstraße 38, 80539 München



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorbemerkung

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ergänzend zu den jeweils zwischen ImmoFerreira ("Makler") und dem Kunden ("Auftraggeber") geschlossenen Vereinbarungen. Individuelle vertragliche Abreden zwischen den Parteien gehen diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie etwaigen Formularvereinbarungen ausdrücklich vor.

§1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Nachweise- und Vermittlungstätigkeiten der ImmoFerreira im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien. Mit Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen oder der Entgegennahme eines Exposés erkennt der jeweilige Empfänger diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

§2 Informationspflichten und Vertraulichkeit

Sämtliche Informationen, insbesondere Exposés und Maklerangebote, sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Maklers zulässig. Im Falle einer unberechtigten Weitergabe haftet der Auftraggeber dem Makler auf Schadensersatz. Der Schadensersatzanspruch bemisst sich in Höhe der Provision, die dem Makler im Falle eines wirksamen Hauptvertrags aufgrund seiner Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zugestanden hätte.

§3 Haftung für Angaben

Die in Exposés und sonstigen Unterlagen enthaltenen Objektangaben beruhen auf Informationen, die vom Eigentümer oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben. Die Haftung des Maklers ist - außer bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit - auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt. Zwingende gesetzliche Haftungsvorschriften bleiben unberührt.

§4 Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, auch für die jeweils andere Vertragspartei entgeltlich tätig zu werden, sofern dem keine gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen entgegenstehen.

Die Parteien erklären sich mit einer solchen Doppeltätigkeit ausdrücklich einverstanden.

§5 Geldwäschegesetz (GwG)

ImmoFerreira ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Auftraggebers festzustellen und zu überprüfen. Bei natürlichen Personen erfolgt die Identitätsfeststellung durch Einsichtnahme in ein gültiges Ausweisdokument. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein aktueller Handelsregisterauszug oder ein vergleichbarer Registerauszug vorzulegen. Zudem sind Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten zu machen.

Die erhobenen Daten und Unterlagen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gespeichert und für die gesetzlich vorgeschriebene Dauer - in der Regel fünf Jahre - aufbewahrt.

§6 Provision

Kommt infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein Hauptvertrag (insbesondere Kauf- bzw. Miet- oder Pachtvertrag) zustande, so entsteht ein Anspruch auf Zahlung einer Provision. Sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, richtet sich die Höhe der Provision nach der im Exposé oder in der jeweiligen Vereinbarung ausgewiesenen Provision. Die Provision ist mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages verdient und fällig.

§7 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen oder privaten Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis der Firmensitz des Maklers. Für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis wird - soweit gesetzlich zulässig - der Sitz des Maklers als Gerichtsstand vereinbart.

§9 Schriftform

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Textform (§ 126b BGB), sofern nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Die Aufhebung dieses Formerfordernisses bedarf ebenfalls der Textform.