

ZU VERMIETEN



# IMMOBILIENGLÜCK

Gemütliche 2 Zimmer DG-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage

# OBJEKTDATEN:

Kaltmiete: 710 Euro

Nebenkosten inkl. Heizkosten: 200 Euro

TG-Stellplatz: 65 Euro

**Gesamtmiete pro Monat 975 Euro**



Baujahr: 1991

Wohnfläche: ca. 52,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Badezimmer: 1

Kaution: 2 Monatskaltmieten (1.550 €)

bezugsfrei: ab 14.07.2024

Energieträger: Erdgas

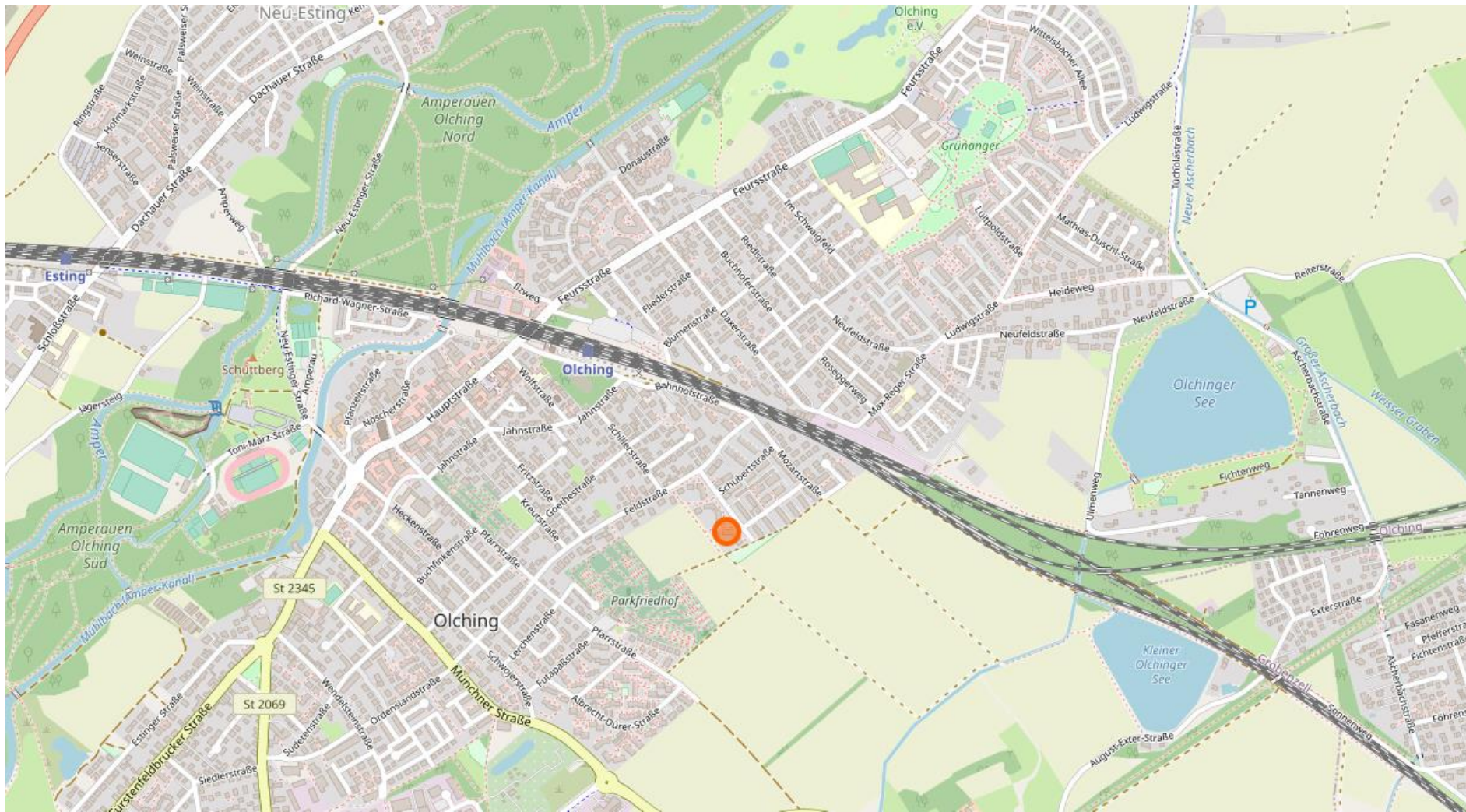
Energieausweis: vom 22.01.2018

Erfasster Energieverbrauch\* laut Energieausweis: 165 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

\*es wurde vor 3 Jahren eine neue Heizung eingebaut, damit ist der Energiepass nicht mehr aktuell (da dieser noch auf die vorherige Gasheizung bezogen war. Aufgrund der neuen Heizung konnten ca. 25 % Gas eingespart werden)

Ich berufe mich auf Angaben der Vermieter und übernehme für die Richtigkeit keine Haftung.

# LAGE:



Karte Quelle: Openstreetmap

# LAGEBESCHREIBUNG:

Olching ist eine Stadt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck und liegt etwa 20 Kilometer westlich von München.

Das Wohnhaus befindet sich auf einem ruhig gelegenen Grundstück in Olching.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Metzgerei, Bäckerei, Elektrofach-handel, Getränkemarkt,...) sowie Apotheken, Restaurants, Cafes, Ärzte,... befinden sich unweit von der Wohnung entfernt. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum von München in ca. 30 Minuten.

Die Autobahnen Richtung Stuttgart, Nürnberg, Salzburg und Lindau erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Der Flughafen ist ca. 40 Fahrminuten entfernt.

## Entfernungsangaben von der Wohnung:

- Nächste Bushaltestelle: ca. 220 m, ca. 3 Gehminuten
- S-Bahn: ca. 900 m, ca. 11 Gehminuten
- Lebensmittelgeschäft/Bäcker: ca. 1,2 km, ca. 15 Gehminuten

# OBJEKTBESCHREIBUNG:

## EIN SONNIGES ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN

Diese helle 2 Zimmer Wohnung befindet sich im 2.OG/ DG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in sehr ruhiger Lage.

Vom Flur gelangen Sie in diese freundliche Wohnung. Hier befinden sich Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster, eine Küche (ohne Einbauküche), ein sonniges Wohnzimmer mit Süd-Balkon mit angrenzendem Schlafzimmer.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Renovierungen und Modernisierungen wurden von den Vermietern regelmäßig durchgeführt.

Die Wohnung wird zum Bezug frisch gestrichen, es wird ein neuer Boden im Wohnraum verlegt (Design-Vinyl in Holzoptik) und die Holzverkleidung an der Decke wird entfernt.

Die Heizung wurde 2019 erneuert (Gas-Brennwertheizung). Der ausgewiesene Energieausweis wurde noch auf Basis der alten Heizung errechnet.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein TG-Stellplatz.

# OBJEKTBILDER:



Balkon und Ausblick

# OBJEKTBILDER:



Wohnzimmer und Balkon

# OBJEKTBILDER:



Schlafzimmer und Küche



# OBJEKTBILDER:



Badezimmer und Flur

# GRUNDRISS:



Der Grundriss dient zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten und Raumaufteilung. Maßangaben können abweichen.



*Für Rückfragen und einen Termin stehe  
ich Ihnen gerne zur Verfügung!*



Elisa Glück  
Immobilienmaklerin

