

Olching

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

????????? ??????????: 25251014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 73,07 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

?? ??? ??????

???????? ??????????	25251014	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 73,07 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1		
????? ?????????????	1975	?????????	???????
		????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????????? ????????	????????? ???????????????	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ?????????????????? ????????? ???	16.09.2025	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1975

???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

?? ?????????



???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

?? ?????????



???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

?? ?????????



???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ????????: 25251014 - 82140 Olching

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ????????: 25251014 - 82140 Olching

??? ??? ??? ????????????

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

??????? ???????: 25251014 - 82140 Olching

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25251014 - 82140 Olching

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München  
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0  
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)