VON SCHLIEBEN
IMMOBILIEN

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Olching

Objektnummer: FFB-82140N219

Kaufpreis: 1.850.000 EUR

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Auf einen Blick	3
Lage	4 - 5
Die Immobilie	6 - 13
Grundriss	14
Hinweise	15
Kontakt	16

Auf einen Blick

Objektart:	**Wohn- und Geschäftsgebäude**
Baujahr Vorderhaus:	**1967**
Baujahr Hinterhaus:	**1890, ehemaliges Fachwerkhaus**
Wohneinheiten:	**3**
Gewerbeeinheiten:	**1**
Stellplätze:	**1 Garage und 2 Sellplätze im Freien**
Wohn- und Nutzfläche ca.:	**396 m²**
Grundstücksgröße:	**531 m²**
Keller:	**Vorder- und Hinterhaus teilunterkellert**
Fassaden inkl. Dämmung:	**Vorderhaus: Fassade inkl. Vollwärmeschutz vor ca. 11 Jahren erneuert** **Hinterhaus: Fassade inkl. Vollwärmeschutz vor ca. 10 erneuert.**
Fenster:	**überwiegend zweifach verglaste Kunststoffrahmen-fenster, im Jahr 2010 erneuert**
Elektroinstallationen:	**in den Jahren 2010- 2012 erneuert**
Bodenbeläge:	**Laminat, Linoleum, Fliesen**
Heizung und Warmwasser:	**Ölzentralheizung**
Dach:	**Satteldach, im Jahr 2015 ausgebaut und gedämmt**
Jahresnettokaltmiete (Ist):	**43.560,00 EUR**

Angaben qualifizierter Bebauungsplan

Fl.Nr. Straße, Hausnr.	Grundstücksfläche	GF zul. in m²	GFZ zul.	GF vorh. in m²	GFZ vorh.	Geschosszahl zwingend
130/3 Fritzstraße 1	531	650	1,22	515	0,97	IV

Objektnummer: **FFB-82140N219**

Kaufpreis **1.850.000 EUR**

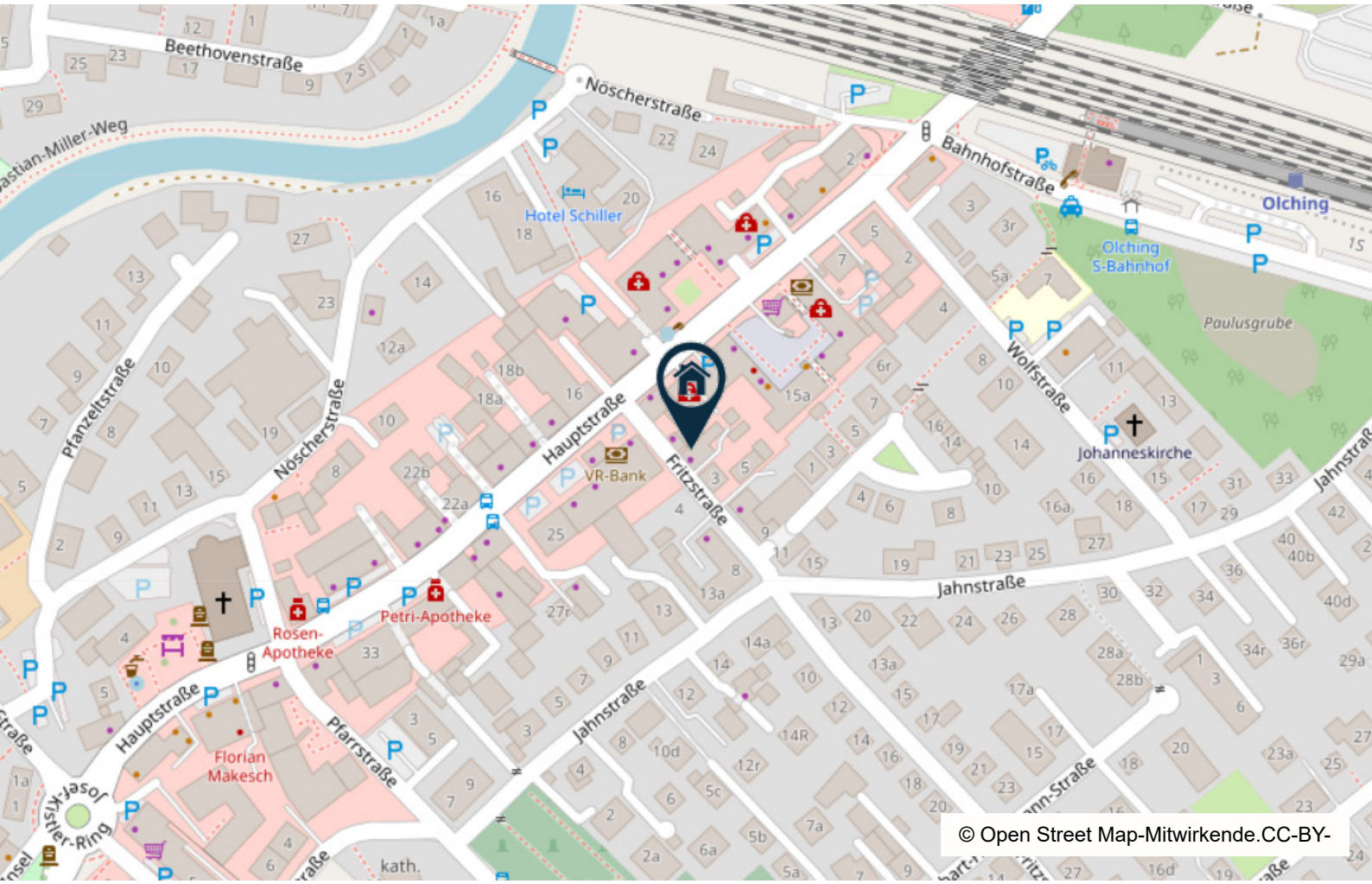
Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen MwSt. (19 %) fällig.

Lage

Entfernungen

Bäckerei:	25 m
Bank:	30 m
Metzgerei:	60 m
Bushaltestelle:	110 m
Apotheke:	190 m
Supermarkt:	220 m
Kindergarten:	300 m
Bahnhof:	350 m

Lage



Olching

Lebendig, herzlich und weltoffen präsentiert sich die Stadt Olching, vor den Toren Münchens. Mit dem richtigen Mix aus städtischem und ländlichem Leben bietet Olching ein besonders hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität und eine ideale Infrastruktur für Jung und Alt. Neben zahlreichen Versorgungseinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, modernen Grundschulen sowie einer neuen Mittelschule und einem Gymnasium besticht Olching durch sein vielfältiges Angebot an Restaurants und Biergärten sowie einer attraktiven Flaniermeile im Stadtzentrum. Besonders erwähnenswert ist die wunderschöne Naturlandschaft, die mit ihren Amperauen, dem Olchinger See und dem Graßlfinger Moos einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

Olching versteht sich selbst als Stadt der kurzen Wege. Die Landeshauptstadt München lässt sich bequem mit der S-Bahn innerhalb von 20 Minuten erreichen. Es besteht zudem eine gute Anbindung an die Autobahnen A 8 und A 99, die München mit Augsburg, Ulm und Stuttgart verbindet. Regional- und Fernzüge fahren vom rund 10 Minuten entfernten Bahnhof Pasing ab.

Die Immobilie

Blick auf das Vorderhaus

Blick auf das Hinterhaus

Die Immobilie

Sie sind auf der Suche nach einem besonderen Investitionsobjekt in einer gefragten Lage innerhalb der Metropolregion München mit ausgezeichneter Infrastruktur und langfristiger Vermietbarkeit? Ihnen sind eine zentrale Ortslage und Aufwertungsmöglichkeiten wichtig? Dann haben wir ein spannendes Angebot für Sie und freuen uns Ihnen nachfolgendes Wohn- und Geschäftshaus vor den Toren Münchens, in der lebendigen Stadt Olching präsentieren zu dürfen.

Das Gebäudeensemble besteht aus dem dreigeschossigen Vorderhaus, indem sich ein ca. 137 m² großer Buchladen und zwei Wohneinheiten befinden und dem zweigeschossigen Hinterhaus, indem sich eine 4-Zimmer-Wohnung befindet. Sowohl der Buchladen als auch die 3 Wohnungen sind vermietet. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 43.560,00 €.

Das Vorderhaus wurde im Jahr 1967 in Massivbauweise errichtet und in den Jahren 2010-2012 saniert. Im Rahmen der Sanierung wurden u.a. die Fassade inkl. Vollwärmeschutz, die zweifach verglasten Kunststofffenster und die Elektroinstallation überwiegend erneuert. Die Wasserleitungen (ohne Steigleitungen) wurden vor ca. 17 Jahren erneuert. Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 2015 renoviert. In diesem Zuge wurde das Dachgeschoss gedämmt.

Das Hinterhaus, ein ehemaliges Fachwerkhaus aus dem Jahr ca. 1880, wurde vor ca. 10 Jahren saniert. In diesem Zuge wurde u.a. die Fassade inkl. Vollwärmeschutz erneuert.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem eine Garage, zwei Stellplätze und ein Werkstattgebäude sowie ein kleiner Gartenbereich.

Ob Bestandsfortführung oder Neuprojektierung. Die Kombination aus der zentralen Innenstadtlage, mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur und guten Verkehrsanbindung an München, verbunden mit den zahlreichen Entwicklungsmöglichkeiten des Wohn- und Geschäftshauses, machen dieses Immobilienangebot für Kapitalanleger und Immobilieninvestoren so einmalig und attraktiv.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – Sie werden begeistert sein!

Die Immobilie

Blick auf das Werkstattgebäude

Blick auf den Gartenanteil

Blick in den Buchladen

Blick in den Buchladen

Die Immobilie

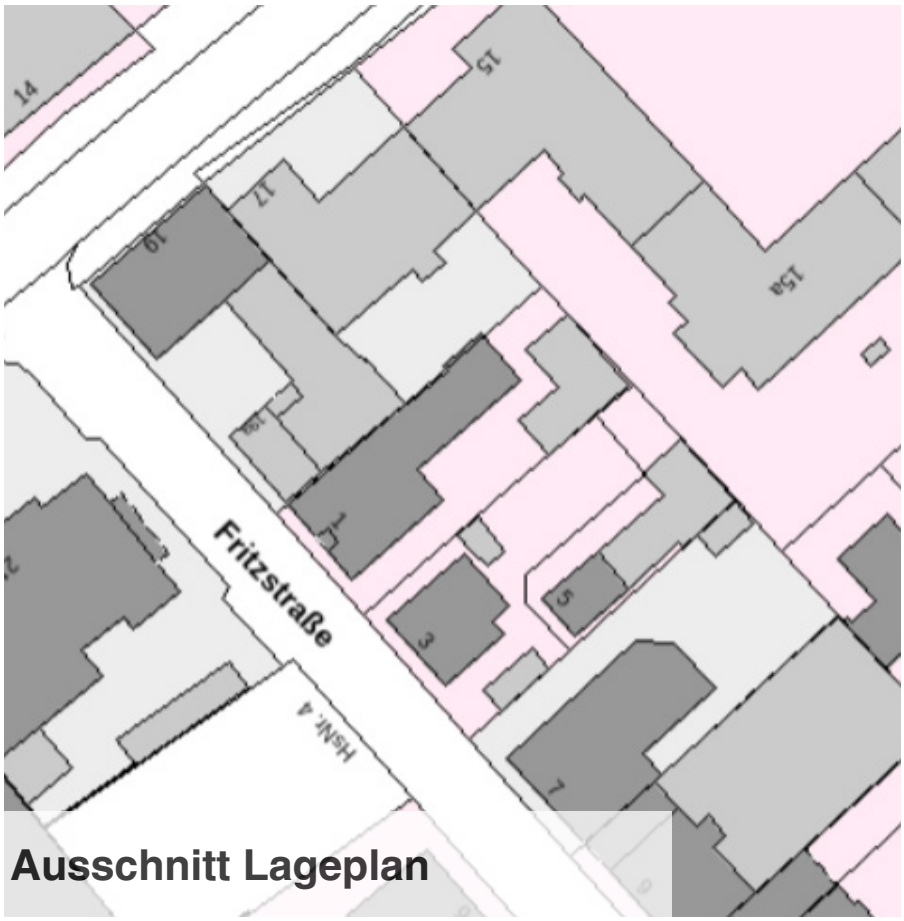
Wohnzimmer DG Wohnung Vorderhaus

Kinderzimmer DG Wohnung Vorderhaus

Wohnküche Wohnung Hinterhaus

Wohnzimmer Wohnung Hinterhaus

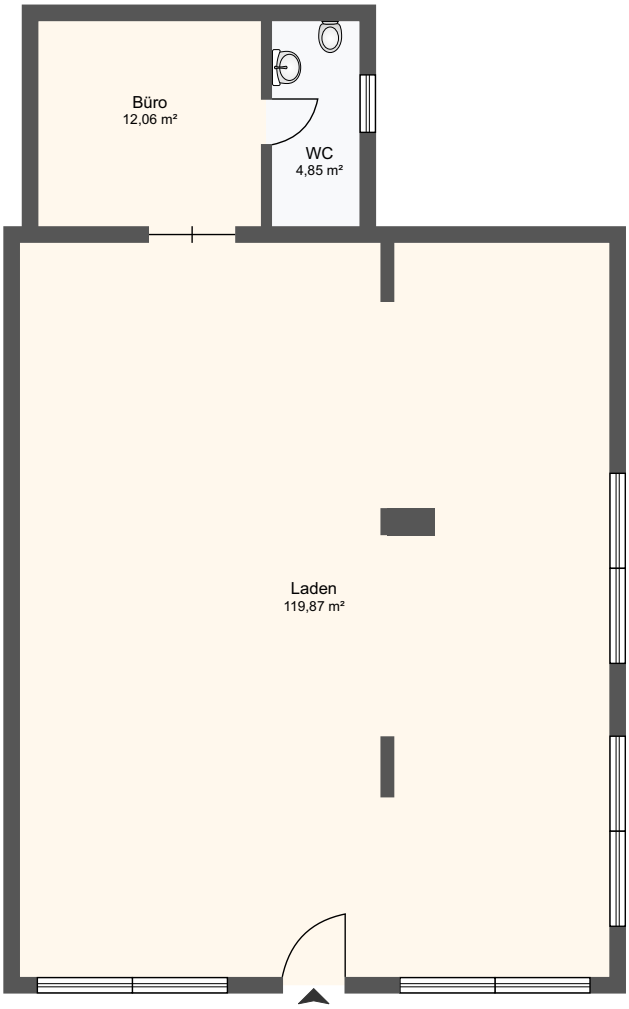
Die Immobilie



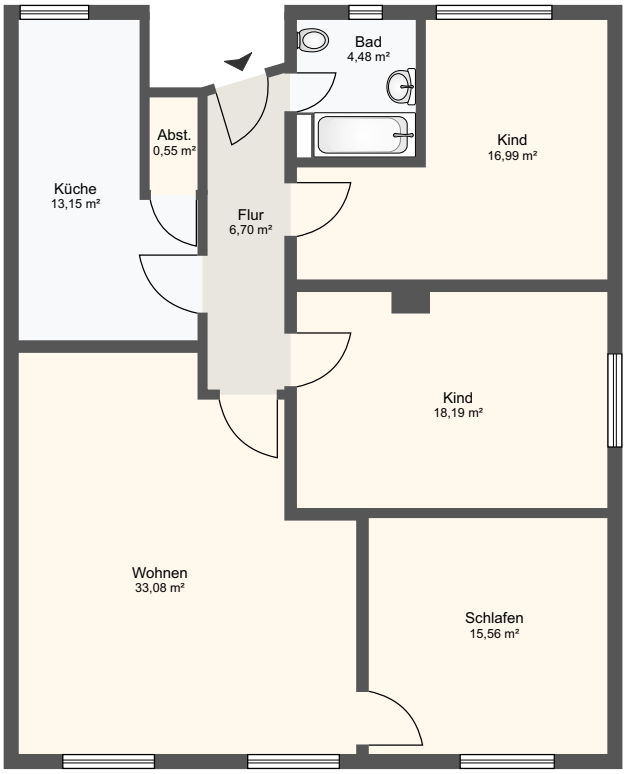
Ausschnitt Lageplan

Blick in die Fritzstraße

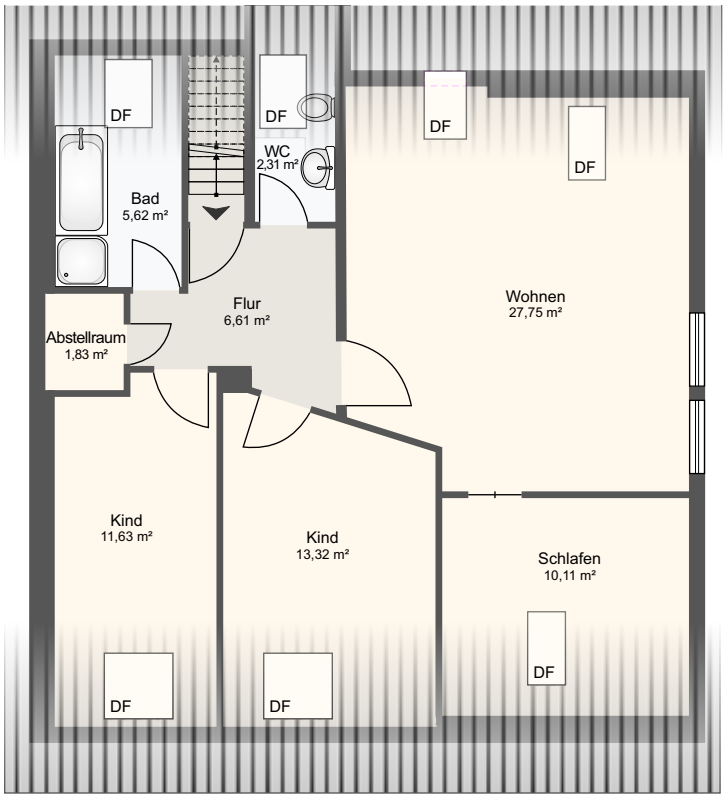
Erdgeschoss Vorderhaus



erstes Obergeschoss Vorderhaus

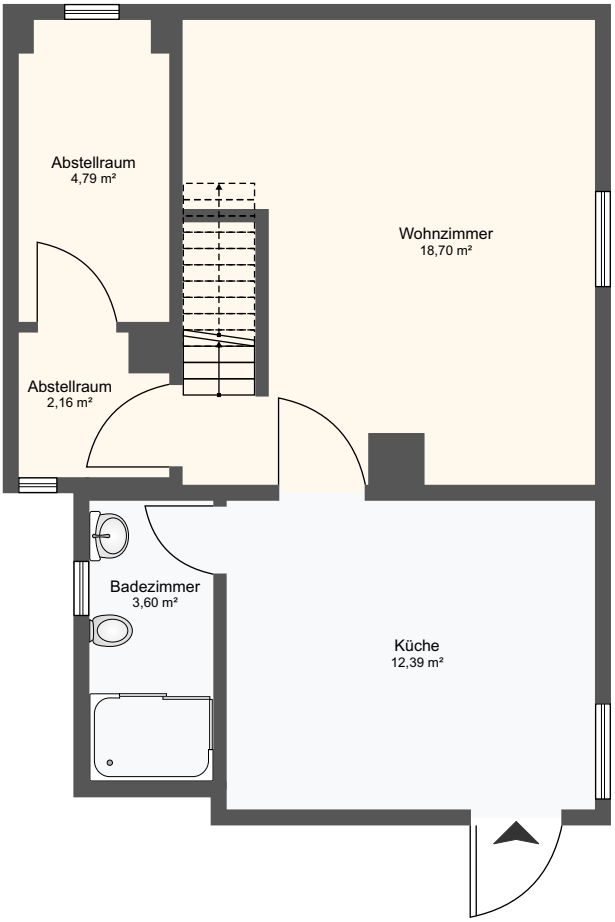


Dachgeschoss Vorderhaus

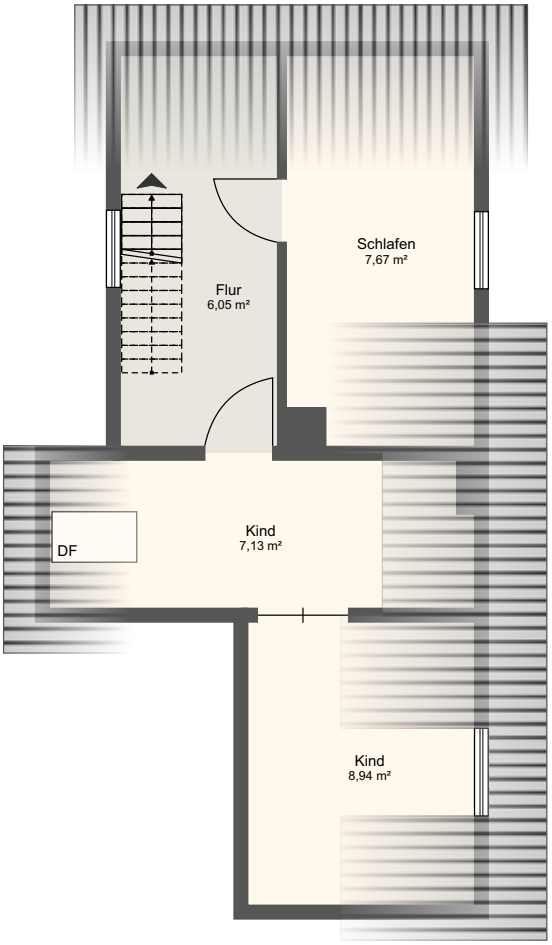


Grundrisse

Erdgeschoss Hinterhaus



Dachgeschoss Hinterhaus



Hinweise

Der Maklervertrag mit der Firma VON SCHLIEBEN IMMOBILIEN VERMITTLUNGS GMBH kommt durch schriftliche Beauftragung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklerleistung auf Basis des Exposés und seiner Rahmenbedingungen zustande. Sollte Ihnen die Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. VON SCHLIEBEN IMMOBILIEN VERMITTLUNGS GMBH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Die Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu tragen.

Bei den von uns weitergegebenen Objektunterlagen, Plänen und Angaben, handelt es sich um Unterlagen und Informationen des Veräußerers bzw. Vermieters. Eine Haftung für die Aktualität, Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die Unterlagen und Objektinformationen auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten. Die Exposéweitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Eine Nichtbeachtung kann ggf. Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche auslösen.

Kooperationspartner

Um Ihnen eine schnellere und überregionale Vermarktung zu ermöglichen, kooperieren wir mit erfolgreichen Partnerunternehmen aus der Immobilienwirtschaft. Durch die enge und verzahnte Zusammenarbeit profitieren wir gemeinsam durch die jeweiligen Stärken des Einzelnen, machen den Immobilienmarkt transparenter und können auf ein größeres Leistungsspektrum und Know-how zurückgreifen.

Zuverlässigkeit, Wertschätzung und Verantwortungsbewusstsein sind wesentliche Werte unserer erfolgreichen Zusammenarbeit. Im Anschluss möchten wir Ihnen unsere Kooperationspartner gerne näher vorstellen.

DANIEL KIECK IMMOBILIEN

Erfolgreicher Immobiliendienstleister mit Schwerpunkt im Bereich Wohnimmobilien und Kapitalanlagen in Darmstadt und Umgebung.

IMMOBILIENKONTOR BECKER

Die Firma Immobilienkontor Becker GmbH ist Ihr Anrechpartner im Bereich der professionellen Haus- und Mietverwaltung in der Metropolregion Rhein-Neckar.

Immobilien Stein

Hohes Engagement und eine souveräne Arbeitsweise kennzeichnen Immobilien Stein. Die Kundenzufriedenheit hat oberste Priorität.

von Maltzahn Immobilien

Die erste Adresse für hochwertige Immobilien in der Region Marburg, Gießen und Wetzlar.

VON SCHLIEBEN IMMOBILIEN

VON SCHLIEBEN IMMOBILIEN VERMITTLUNGS GMBH ist ein qualifiziertes Maklerunternehmen, das auf die erfolgreiche Vermittlung von hochwertigen Wohnimmobilien und Kapitalanlagen in der Metropolregion Rhein-Neckar spezialisiert ist.

Unser Erfolgsgeheimnis basiert auf einer fundierten Fachkompetenz durch eine mehrjährige intensive Ausbildung, einem überregionalen Maklernetzwerk und vor allem auf dem regelmäßigen persönlichen Kontakt zu unseren Kunden.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Erfüllung Ihrer Immobilienwünsche – diskret, zuverlässig und persönlich.

Sprechen Sie uns einfach an!

VON SCHLIEBEN IMMOBILIEN
VERMITTLUNGS GMBH

Inhaber: Wolfgang von Schlieben
Schimperstraße 4 ▪ 68167 Mannheim
Telefon: 0621 12181620
E-Mail: mail@vonschlieben-immobilien.de

Mitglied im bvfi