


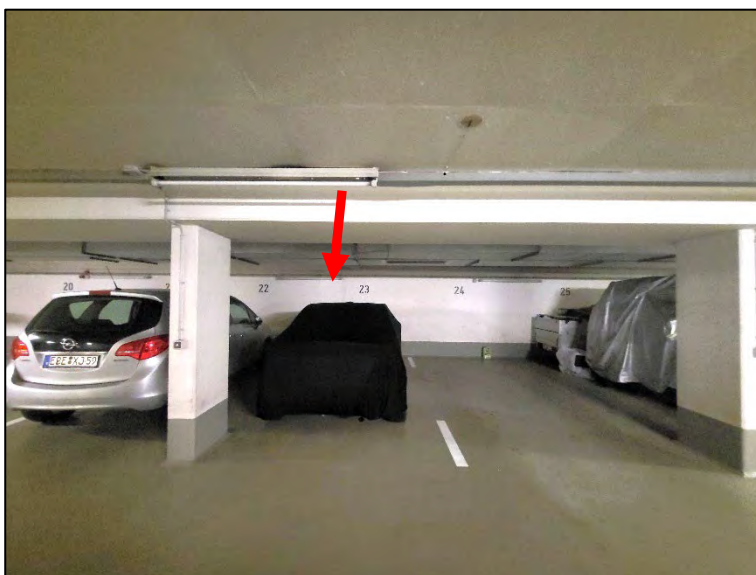
2-Zi.-ETW mit verbundenen Hobbyraum KG und 2 TG-STP in Poing (AZ: 1510 K 4/25)

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 38/25 vom 12.08.2025 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch.
- Objekt: Eigentumswohnung mit direkt verbundenem Hobbyraum in einer größeren ETW-Anlage in Poing. Die Wohnung wird vom Vater des Eigentümers genutzt. Für die Bewertung ist – Auftrags gemäß – ein lastenfreier Zustand unterstellt worden.
- Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eigentumswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte. Für die Bewertung wurde fiktiv ein durchschnittlicher Ausbau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Die Beschreibung zur Ausstattung stammt teilweise aus der Baubeschreibung.
- Lage: Poing, Wohnsiedlung „Am Bergfeld“ nördlich des Ortszentrums; ruhige Wohnlage in einer Anliegerstraße; gute Infrastruktur (u.a. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtg. und S-Bahn-Station Gehbereich); die direkte Umgebungsbebauung ist durch MFH mit 4 Geschossen geprägt, die in den 90er-Jahren errichtet wurden; die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als gut zu werten.
- Grundbuch/TE: 21/1000 MEA am Flurstück 634/7, Gemarkung Poing, verbunden mit dem Sondereigentum an ETW Nr. 23 und dem Sondernutzungsrecht an einer vorgelagerten Terrasse und dem oberirdischen Stellplatz P 23; 1 bzw. 0,5/1000 MEA am o.a. Grundstück, verbunden mit d. PKW-STP Nr. 95 und dem Motorrad-STP Nr. 110.
- Gebäude: Beidseitig angebautes MFH (Baujahr 1995) mit 4 Geschossen in Ziegelbauweise; Satteldach; Fassade mit Wärmedämmung; kein Aufzug; Fernwärmeheizung; der Energieverbrauchskennwert ist 2018 mit 80 kWh ermittelt worden.
- Grundriss: 2-Zi.-Whg. mit Bad, Küche und Terrasse im EG (WFL 53 m²) und direkt verbundenem Hobbyraum im KG (19 m²); die Grundrisslösung ist als Ø eingestuft worden; zur ETW gehört ein Kellerraum (5 m²) und ein oberirdischer STP (SNR).
- Ausstattung: Insgesamt Ø Ausstattung; fernwärmegefeuerte Zentralheizung, Wärmeübertragung Radiatoren; Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Bad raumhoch gefliest, mit Wanne, Waschtisch und Wand-WC; Wendeltreppe zum KG als Metall-/Holzkonstruktion; Terrasse mit Steinplatten befestigt.
- Baulich. Zustand: Zum Bereich des Sondereigentums ist keine Aussage möglich, es wurde ein Ø baulicher Zustand unterstellt; der Bereich Gemeinschaftseigentum wirkt gepflegt, die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert (siehe Ausführungen im Gutachten).
- Stellplätze: Normaler PKW-STP Nr. 95 + Motorrad-STP Nr. 110 in der Tiefgarage.
- Wohngeld: Das derzeitige Wohngeld beträgt monatlich 261 € (für alle 3 Einheiten).
- Verkehrswert: **2-Zi.-Whg. mit Hobbyr. + STP in Poing im Juli/25: 345.000 €**
PKW-TGSTP 16.000 €; Motorrad-TGSTP 6.000 €
- Anmerkungen: Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung üb  Unterzeichnet von:
verständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt z Harald Pesch
Datum: 13.08.2025
- Anlagen: Nr. 1 Fotos; Nr. 2-6 Lagepläne + Luftbilder; Nr. 7-11 Grundriss



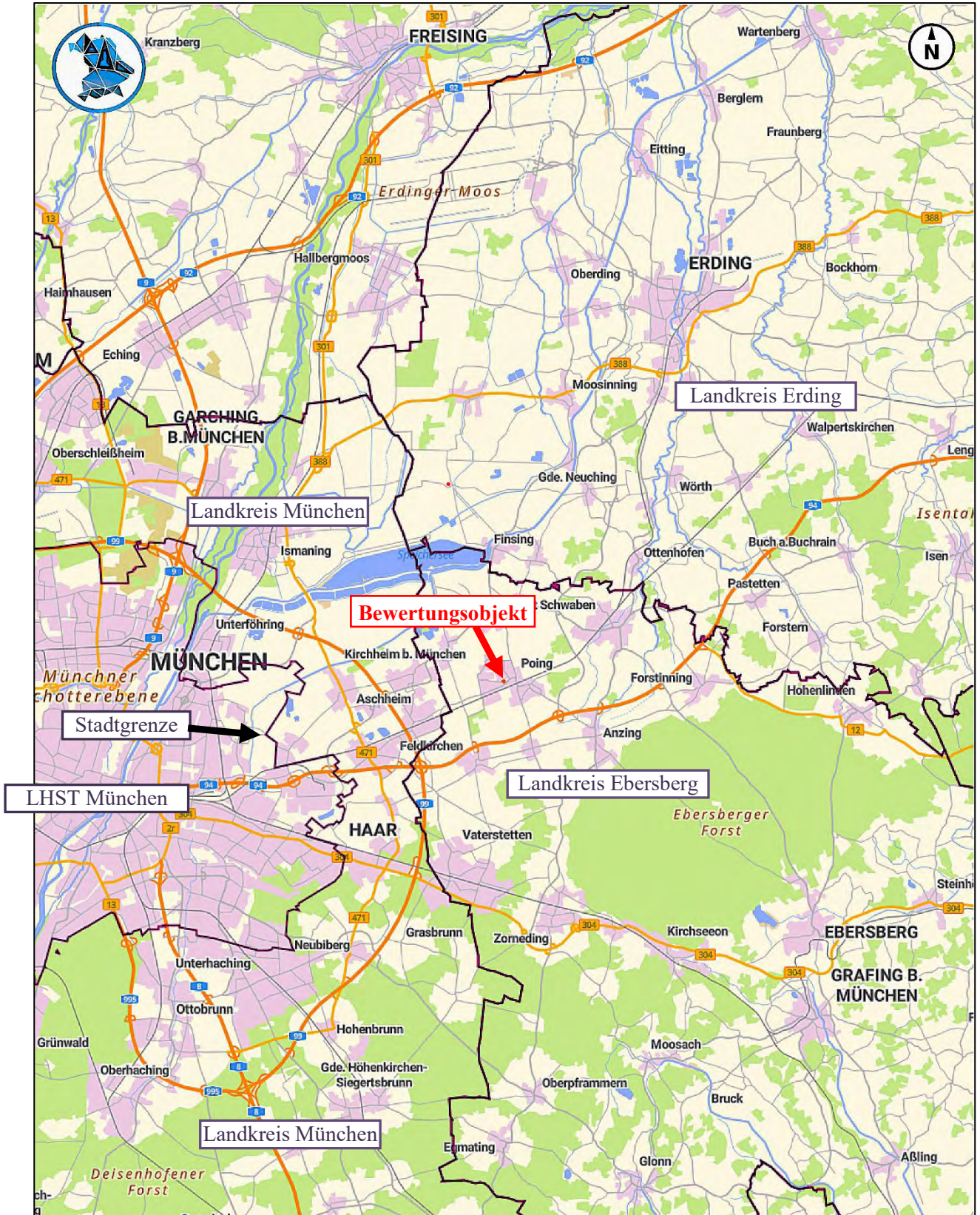
Vorderansicht des Gebäudes
Mitterfeldring 6; die Eigentumswohnung Nr. 23 befindet sich im EG (siehe Pfeile)

Rückansicht des Gebäudes (Westseite);
zur ETW Nr. 23 gehört das Sondernutzungsrecht an einer kleinen vorgelagerten Garten- und Terrassenfläche

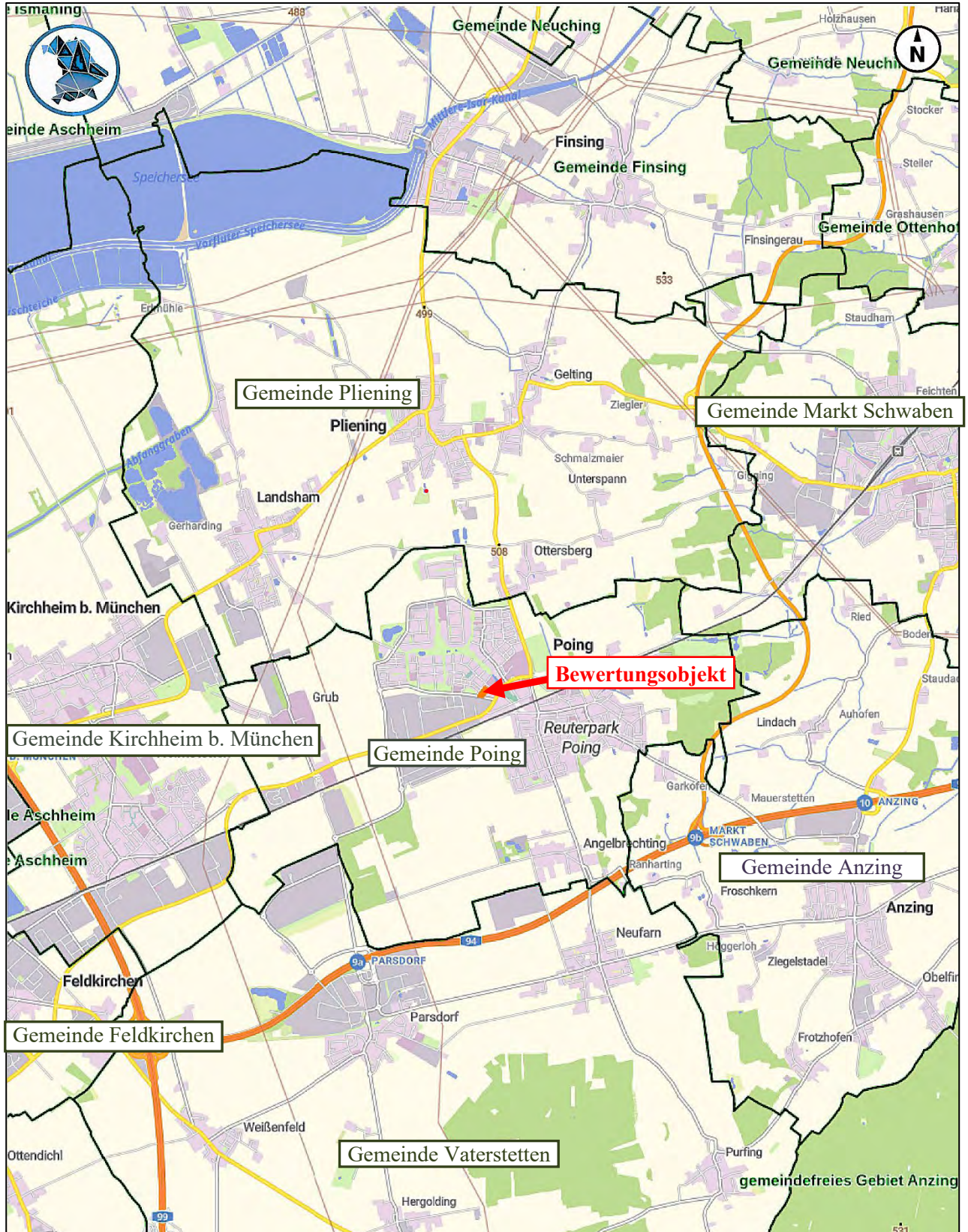


Zum Bewertungsobjekt gehört der normale PKW-Stellplatz Nr. 95 in der Tiefgarage unter dem Innenhof

Landkartenausschnitt Landkreis Ebersberg mit den angrenzenden Landkreisen und dem östlichen Teil der LHST München (Maßstab $\approx 1 : 200.000$)



Landkartenausschnitt mit der Gemeinde Poing und den umliegenden Gemeinden;(Maßstab $\approx 1 : 50.000$)



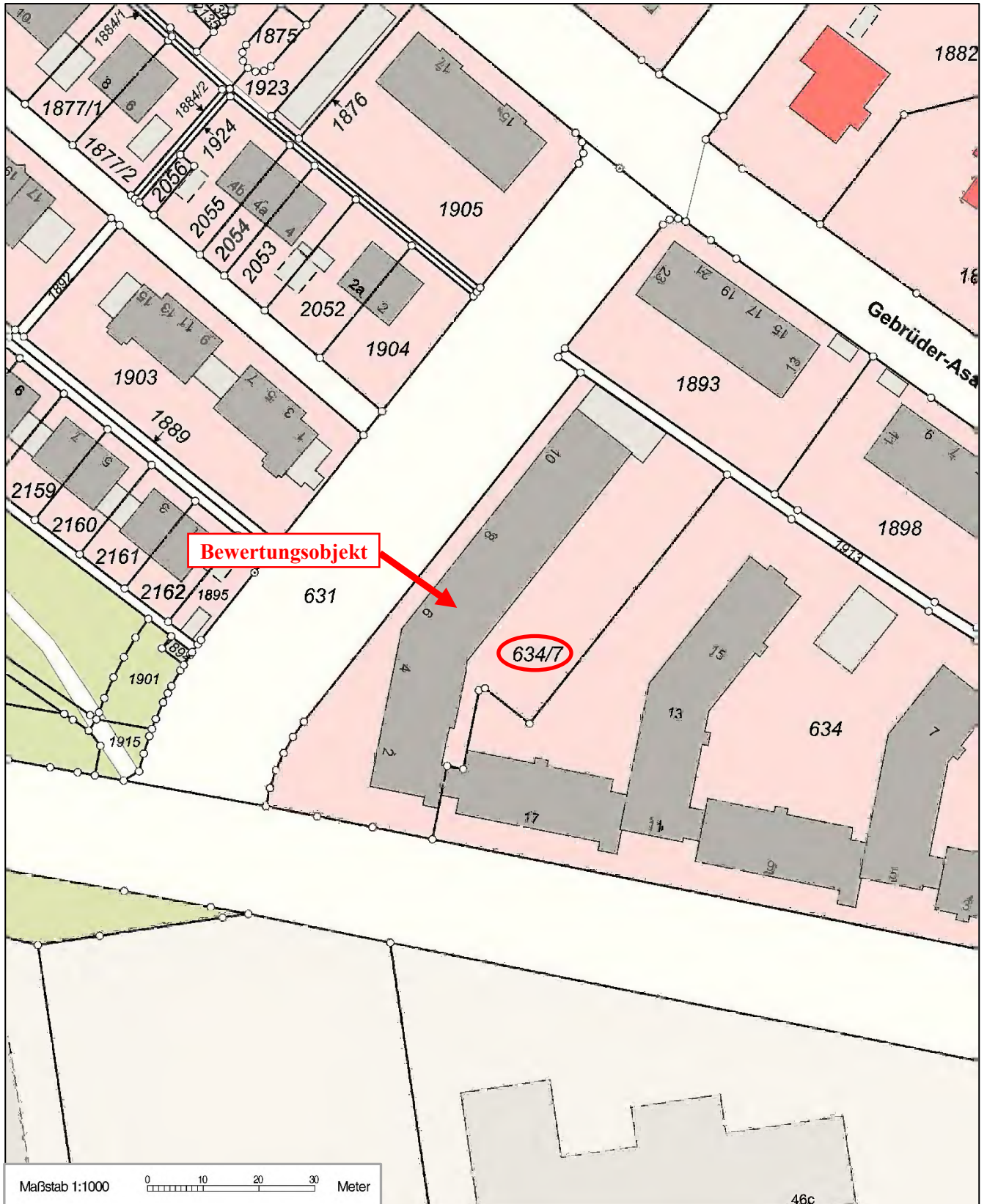
Ortsplanausschnitt der Gemeinde Poing mit der Wohnsiedlung „Mitterfeldring“
von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (M ≈ 1 : 10.000)



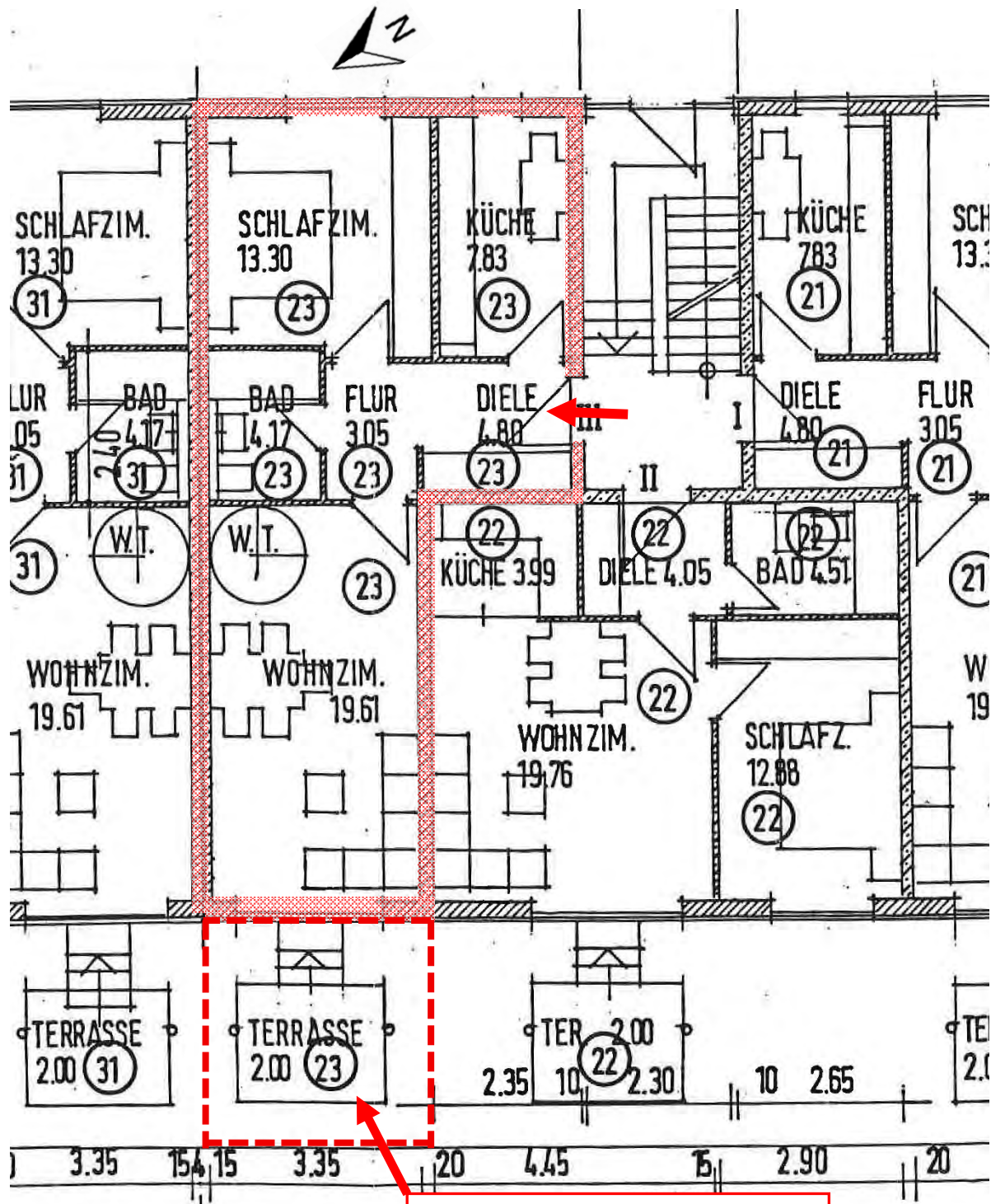
Luftbild von der ETW-Anlage und der Umgebungsbebauung von
der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 1.000$)

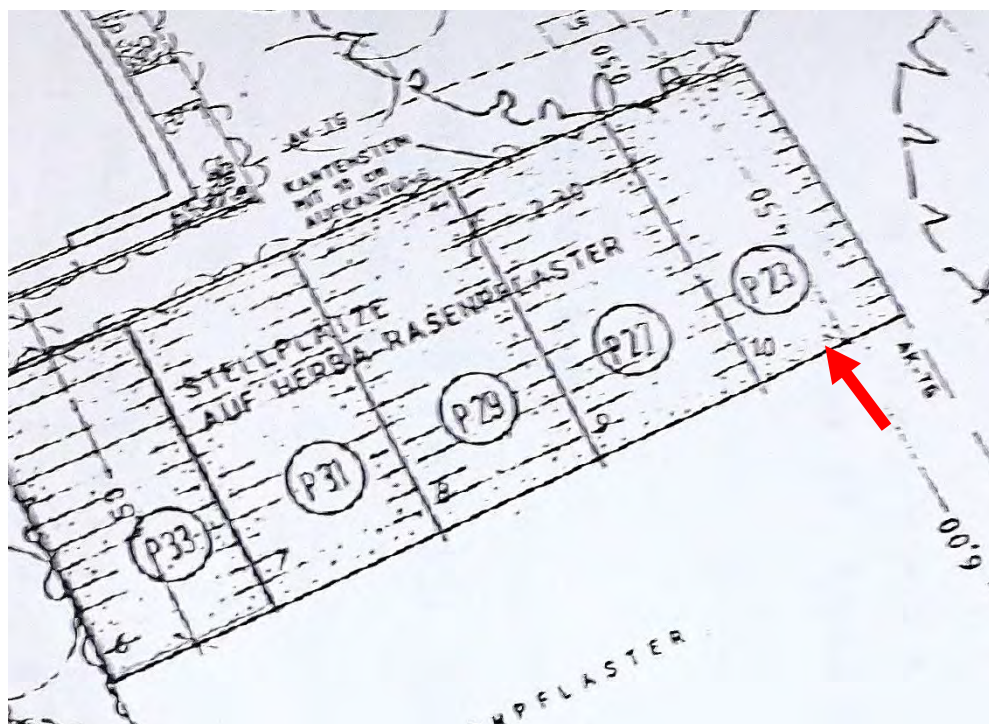


Grundriss Räume der Eigentumswohnung Nr. 23
im Erdgeschoss (M ≈ 1 : 100)

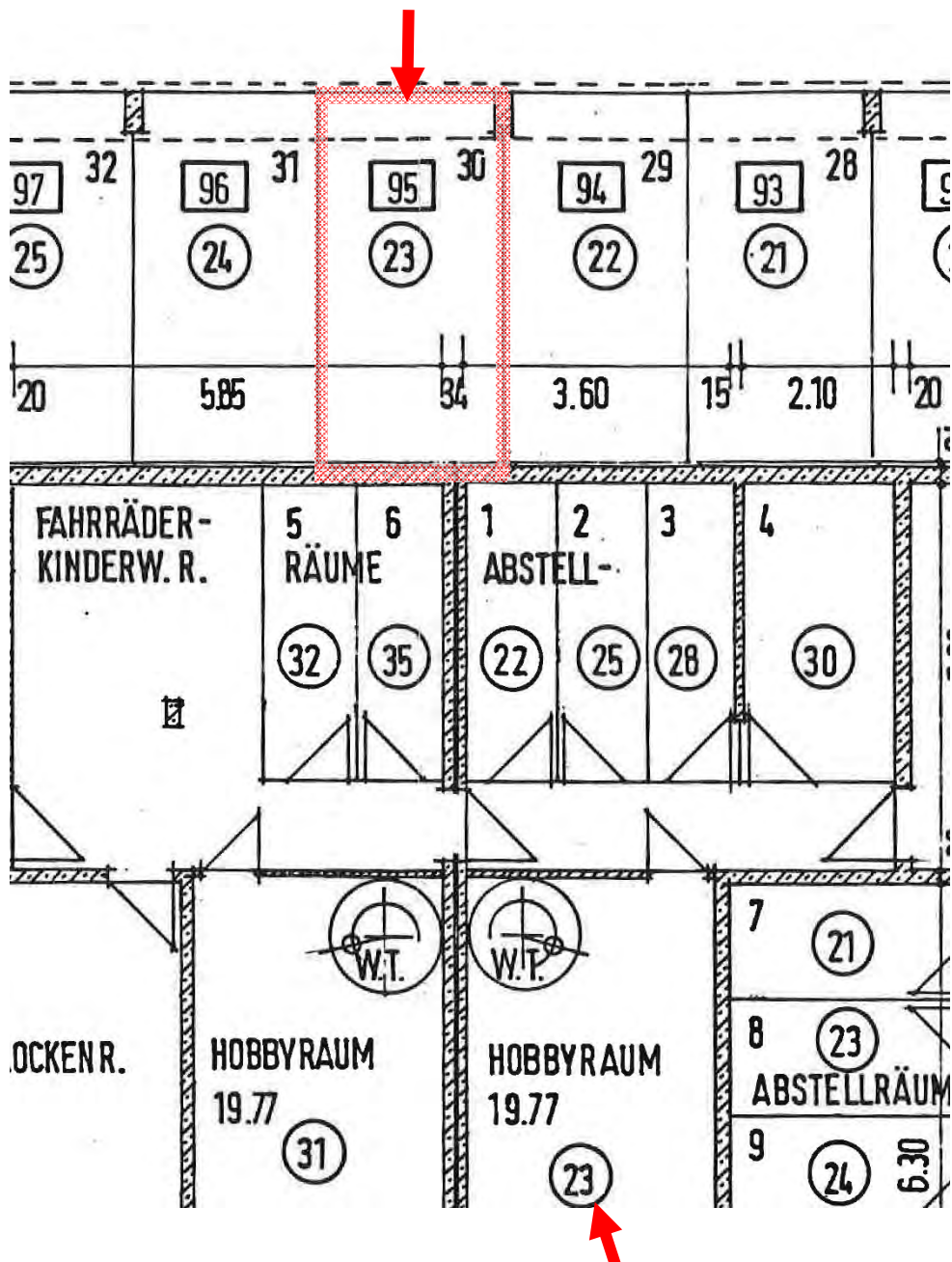


Anmerkung: Zur ETW Nr. 23 gehört das Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Gartenfläche mit Terrasse (siehe gestrichelte Linien).

Zur ETW Nr. 23 gehört das Sondernutzungsrecht
an dem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23
(M \approx 1 : 100)



Grundriss PKW-Stellplatz Nr. 95 in der Tiefgarage, der über
eine Schleuse direkt vom Hobbyraum 23 erreichbar ist
(M \approx 1 : 100)



Grundriss Motorrad-Stellplatz
Nr. 110 in der Tiefgarage
(M ≈ 1 : 100)

