

3 ½-Zimmer-Wohnung (99 m² WFL) nebst Garage in Maisach-Gernlinden (LK FFB)

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 22/24 vom 11.04.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1510 K 224/23.
- Objekt: 3 ½-Zimmer-Wohnung in einer Eigentumswohnanlage die aus zwei Gebäuden mit nur drei Sondereigentumseinheiten besteht in Gernlinden (Landkreis FFB) am westlichen Stadtrand Münchens. Das Objekt wird von dem Eigentümer bewohnt.
- Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude und die Eigentumswohnung nicht von innen besichtigt werden konnten. Für die Bewertung wurden fiktiv ein durchschnittlicher Ausbau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Die u.a. Angaben zur Ausstattung stammen aus Unterlagen und Informationen des Kaminkehrers.
- Lage: LK FFB, Ort Gernlinden (5.000 Einw.); ruhige Wohnlage in der Nähe der S-Bahn-Station (ca. 500 m); einige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule im Gehbereich; Mittelschule in Maisach, Gymnasium in Olching; guter Freizeitwert; insgesamt Ø Infrastruktur; die Umgebungsbebauung ist durch EFH aus der Nachkriegszeit geprägt; unproblematische Situation im öffentlichen Parkraum; das nahe gelegene, ehemalige Flughafengelände FFB wird umgenutzt, es sollen u.a. neue Wohn-/Gewerbegebiete entstehen, eine große Fläche steht unter Naturschutz; insges. Ø Wohnlage.
- Grundbuch: 1/3 MEA an Flurstück 1578/18, Gemarkung Maisach, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung + Garage Nr. 2 nebst Sondernutzungsrecht an dem darüber liegenden Speicher und Geräteraum; keine wertrelevanten Eintragungen Abteilung II.
- ETW-Anlage: Die ETW-Anlage besteht aus einem Vordergebäude mit den beiden ETW Nr. 1 und 2 und einem Rückgebäude mit der ETW Nr. 3 sowie einem Garagengebäude mit drei Einzelgaragen. Es ist davon auszugehen, dass keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist.
- Gebäude: Das Vordergebäude ist in den 60er Jahren in Ziegelbauweise errichtet worden (Außenwände 30 cm); Aufteilung 1981; Satteldach mit Pfanneneindeckung; Fassade im EG verputzt/gestrichen, im OG/DG mit Holzverkleidung; Geschosse: EG mit ETW Nr. 1, OG mit ETW Nr. 2, Speicher nicht ausgebaut, Teilunterkellg.; keine Zentralheizung.
- Grundriss: 3 ½ -Zimmer-Wohnung mit Bad, Küche, Esszimmer und Balkon im OG; Wohnfläche 99 m²; die Grundrisslösung ist als Ø eingestuft worden; kein Kellerraum.
- Ausstattung: Keine Zentralheizung, stillgelegter Kachelofen (siehe Ausführungen im Gutachten); Holzfenster, Kunststoffrollläden; Bad laut Grundriss mit Wanne, Waschbecken, WC und Abstellplatz für eine Waschmaschine; Balkon als geständerte Holzkonstruktion.
- Baulich. Zustand: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine fundierte Aussage zum baulichen Zustand möglich; von der Straße aus sind gewisse Mängel erkennbar (u.a. Fenster und Fassade); keine Zentralheizung; es ist davon auszugehen, dass keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist; siehe weitere Informationen im Gutachten.
- Wohngeld: Der Unterzeichner geht davon aus, dass kein Wohngeld eingefordert wird.
- Verkehrswert: **3 ½-Zi.-Whg. nebst Garage in Gernlinden im März 2024: 435.000 €**
- Anmerkungen: Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen: Nr. 1 Fotos; Nr. 2-6 Lagepläne und Luftbild; Nr. 7-11 Schnitt und Grundrisse.



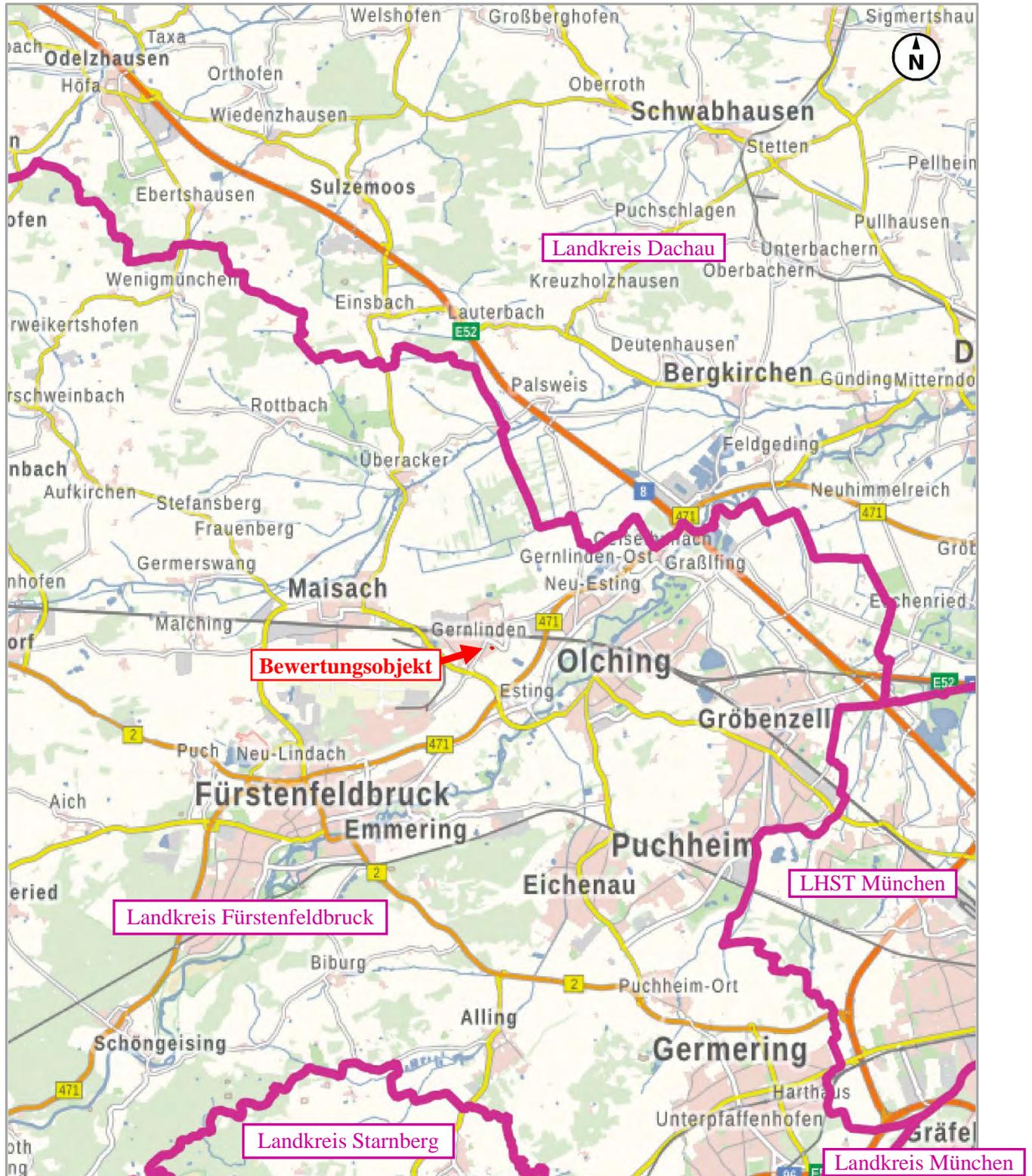
Blick auf das Anwesen Heinzingerstraße 15; die ETW-Anlage besteht aus einem Vordergebäude mit den ETW Nr. 1 (EG) und Nr. 2 (OG, nebst Speicher) und einem Rückgebäude mit der ETW Nr. 3.

Nahansicht der Fenster an der Westseite; ältere Holzfenster u.U. noch aus dem Baujahr



Zum Sondereigentum der ETW Nr. 2 gehört die rechte Garage in dem Garagengebäude aus den 60er Jahren

Landkartenausschnitt Landkreis Fürstentfeldbruck und angrenzende Landkreise;
Lage des Bewertungsobjekts siehe Pfeil (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



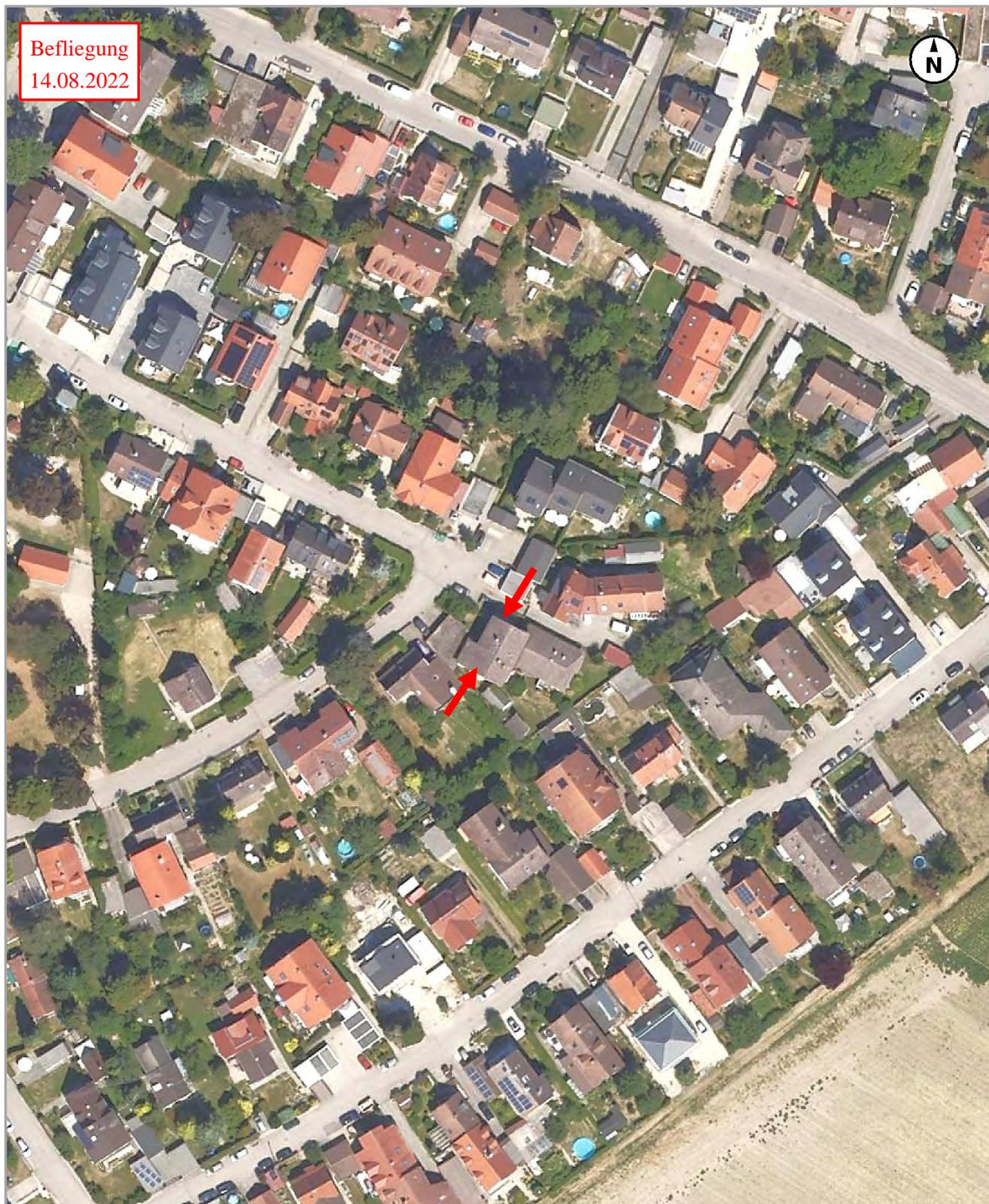
Landkartenausschnitt der Gemeinde Maisach mit den angrenzenden
Städten und Gemeinden (M \approx 1 : 50.000)



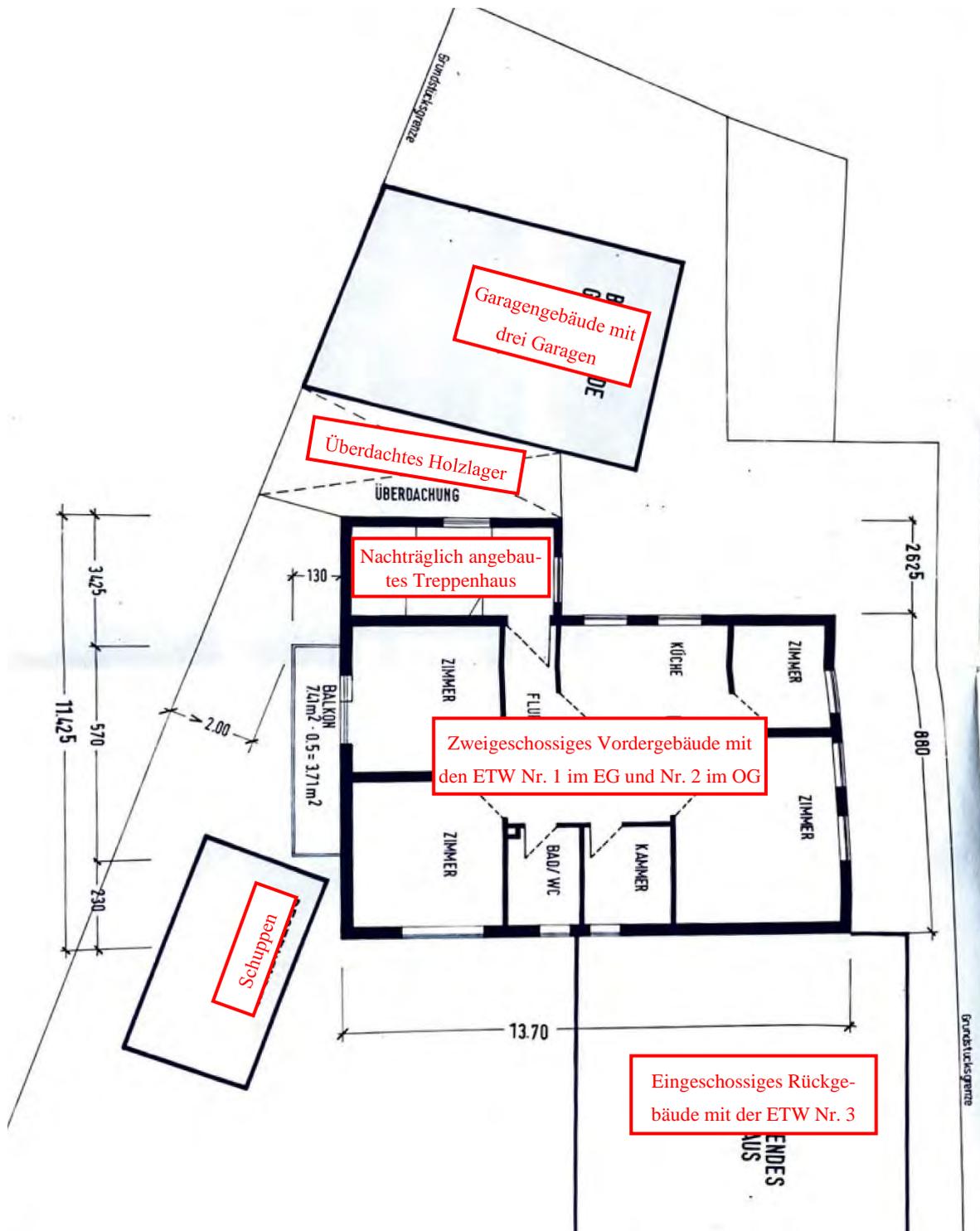
Ortsplanausschnitt von Gernlinden (M ≈ 1 : 10.000)



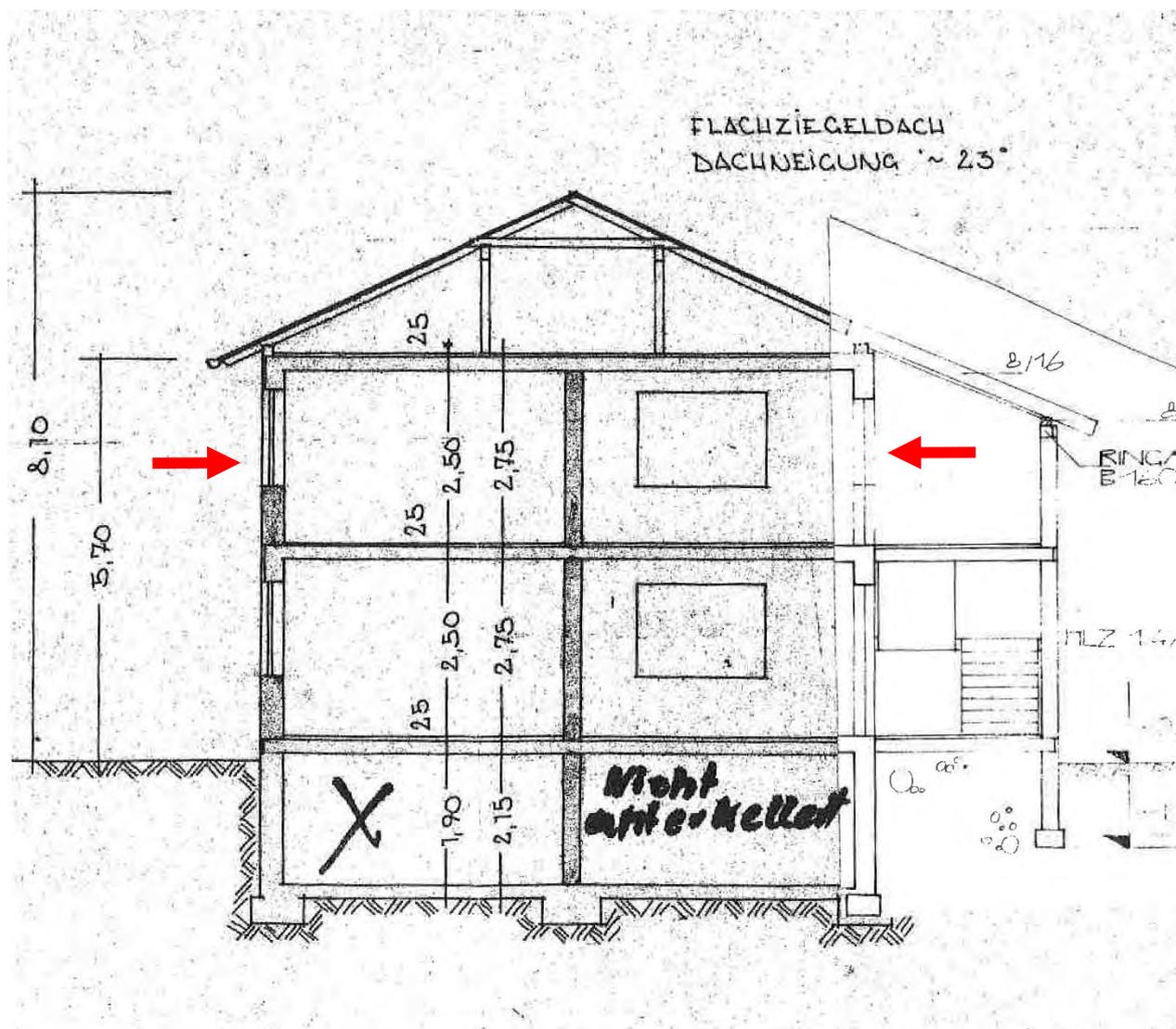
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(M \approx 1 : 1.250)



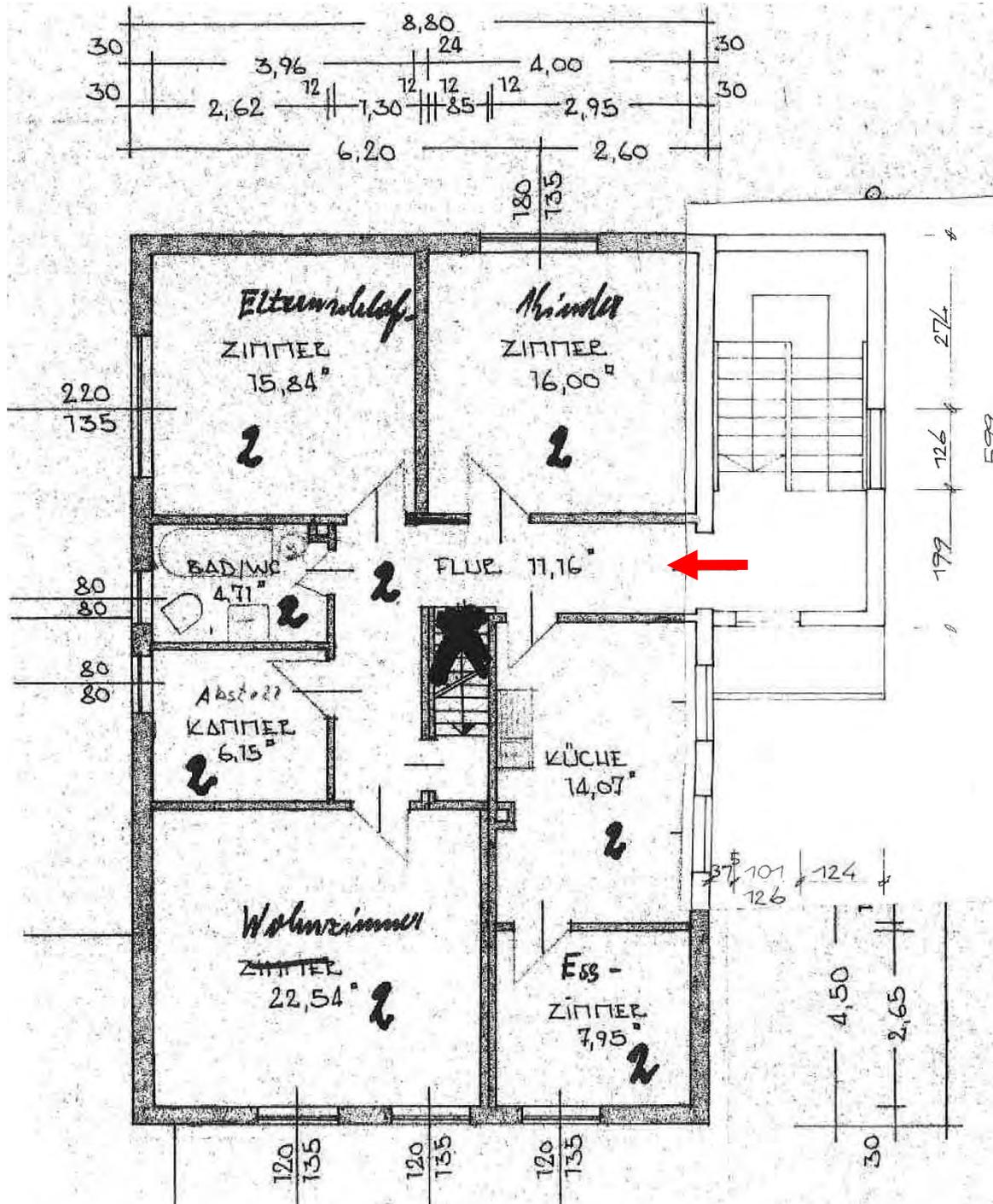
Übersicht über die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude



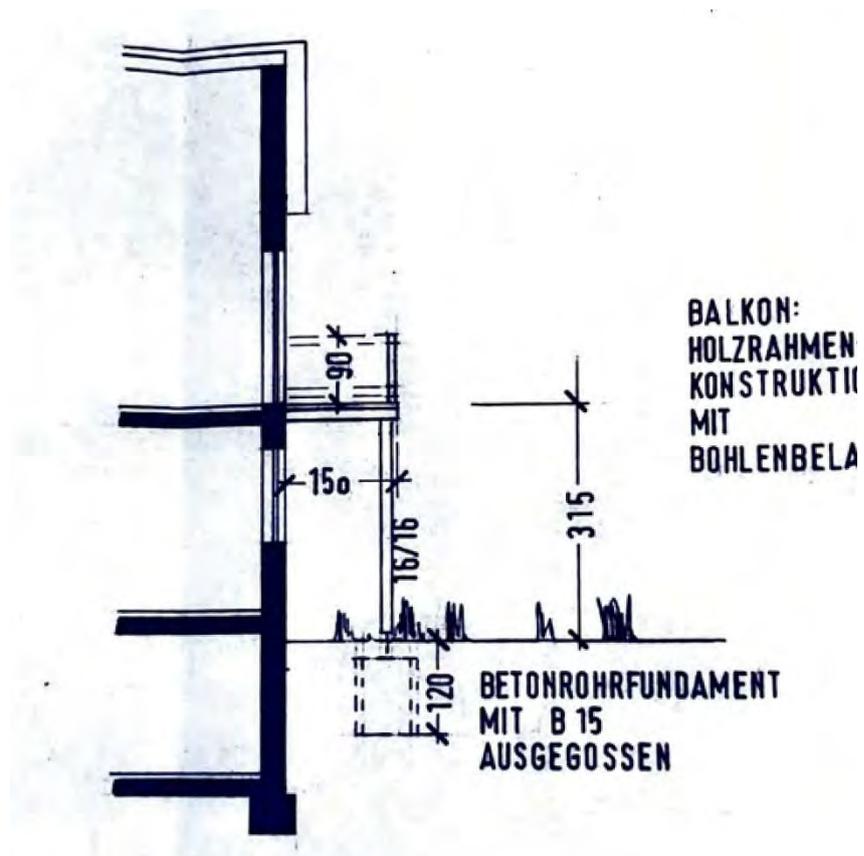
Gebäudequerschnitt des Vordergebäudes
laut Aufteilungsplan vom 14.04.1981
(M ≈ 1 : 100)



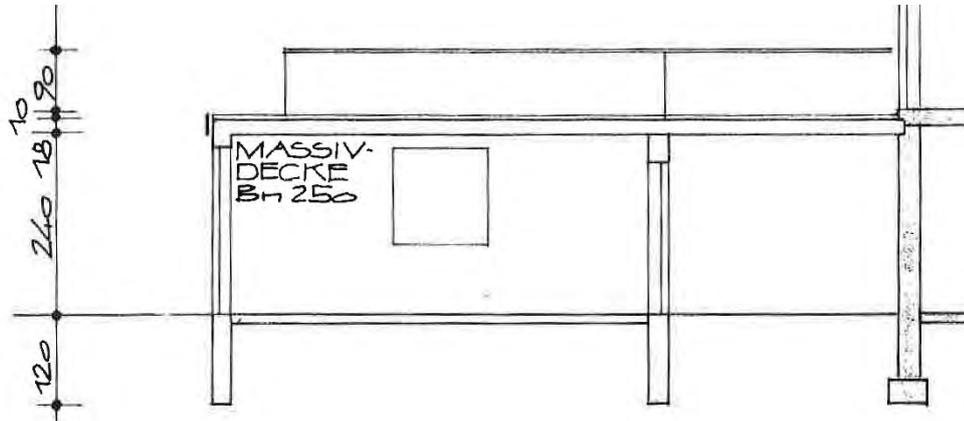
Grundriss der ETW Nr. 2 im OG des Vordergebäudes
 laut Aufteilungsplan vom 14.04.1981
 (M ≈ 1 : 100)



Skizzen aus der Baugenehmigung
für den Balkonanbau im OG
vom 09.07.1991
(M ≈ 1 : 100)



Schnitt und Grundriss Garagengebäude
laut Aufteilungsplan vom 14.04.1981
(M ≈ 1 : 100)



Zur ETW Nr. 2 gehört das
Sondereigentum an dem
Garagenstellplatz Nr. 2

