

3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in Puchheim im Landkreis Fürstentum

- Bezugnahme:** Verkehrswertgutachten Nr. 31/23 vom 22.05.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1510 K 226/22.
- Objekt:** An eine Familie mit zwei Kindern vermietete 3-Zimmer-ETW im EG. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Für die Bewertung ist – Auftrags gemäß – eine mietfreie Wohnung 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 u.a. Angaben zur Ausstattung stammen aus Unterlagen und Informationen der Hausverwaltung.
- Lage:** Im südlichen Teil des Stadtteils Puchheim-Bahnhof; ruhige und kurze Anliegerstraße als Sackstraße; relativ ruhige Wohnfläche; einige Einkaufsmöglichkeiten und Kindergarten liegen im Gehbereich; Grundschule und Gymnasium liegen 1,1 km bzw. 2,7 km entfernt; die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt; guter Freizeitwert (u.a. Sport-/Freizeitzentrum in Puchheim, Naherholungsgebiete); die Wohnlage ist insgesamt betrachtet als Ø einzustufen.
- Grundbuch:** 15,787/1000 Miteigentumsanteil an Flurstück 566/2, Gemarkung Puchheim, verbunden mit dem Sondereigentum an Eigentumswohnung und Kellerraum Nr. 201/20; keine wertrelevanten Eintragungen Abteilung II.
- Gebäude:** Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit 5 Geschossen in Ziegelbauweise aus dem Baujahr 1972; das oberste Geschoss als Terrassengeschoss; Flachdach; Fassade verputzt und gestrichen, keine zusätzliche Wärmedämmung; Aufzug für 4 Personen; Gaszentralheizung als Blockheizkraftwerk für die drei Gebäude in der Anlage; der Energieverbrauchskennwert ist im November 2020 mit nur 89 kWh festgesetzt worden.
- Grundriss:** 3-Zimmer-Wohnung im EG mit Küche, Bad, separatem WC, Abstellraum und zwei Balkonen; Wohnfläche 86 m²; zur ETW gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von 12 m²; kein SNR an einer Gartenfläche; die Grundrisslösung ist als durchschnittlich eingestuft worden (u.a. Ausrichtung nach Nordosten/-westen).
- Ausstattung:** Gasgefeuerte Zentralheizung; Wärmeübertragung Rippenheizkörper; neuere Kunststofffenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Bad mit Wanne und Waschbecken, separates WC; Balkon als auskragende Betonkonstruktion, Brüstung mit Kunststoffausfächerung; Boden beschichtet.
- Baulich. Zustand:** Die ETW-Anlage wirkt gepflegt; in den letzten Jahren sind wesentliche Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (u.a. Austausch der Fenster, neue Heizungsanlage, Sanierung der Balkone). Die Erhaltungsrücklage ist gut dotiert. Zum baulichen Zustand im Bereich Sondereigentums ist keine Aussage möglich.
- Wohngeld:** Das monatliche Wohngeld für die ETW Nr. 201/20 beträgt 439 €.
- Verkehrswert:** **3-Zimmer-EG-ETW in Puchheim im Mai 2023:** **465.000 €**
- 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. 2-7 Lagepläne und Luftbild; Nr. 8-10 Schnitt und Grundrisse.



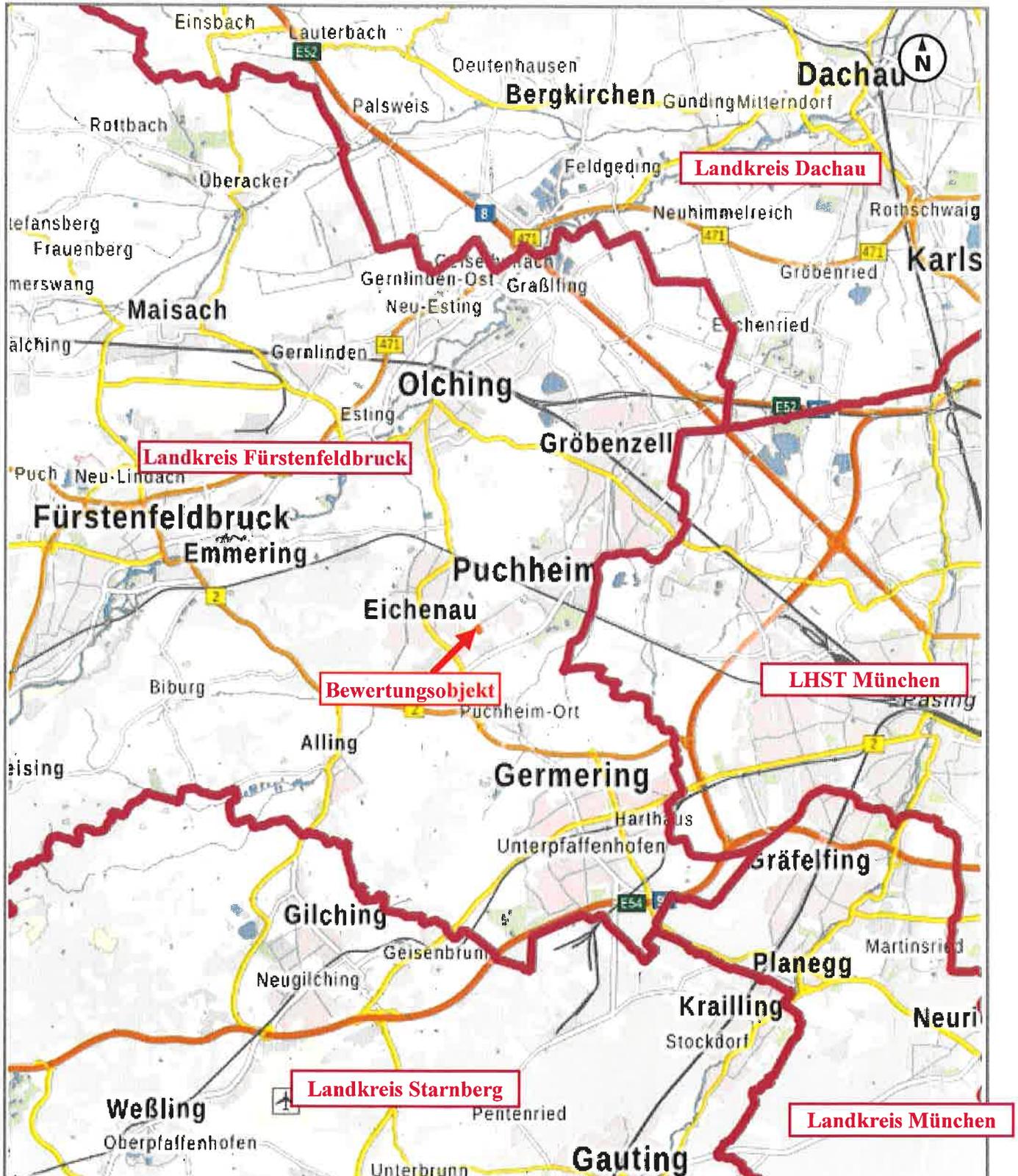
Blick in die ruhige Narzissenstraße; die ETW-Anlage besteht aus 3 Wohngebäuden (siehe Pfeile); das Gebäude Narzissenstraße 4 ist das mittlere Gebäude

Vorderansicht des Gebäudes
Narzissenstraße 4;
die Eigentumswohnung Nr.
201/20 befindet sich im EG

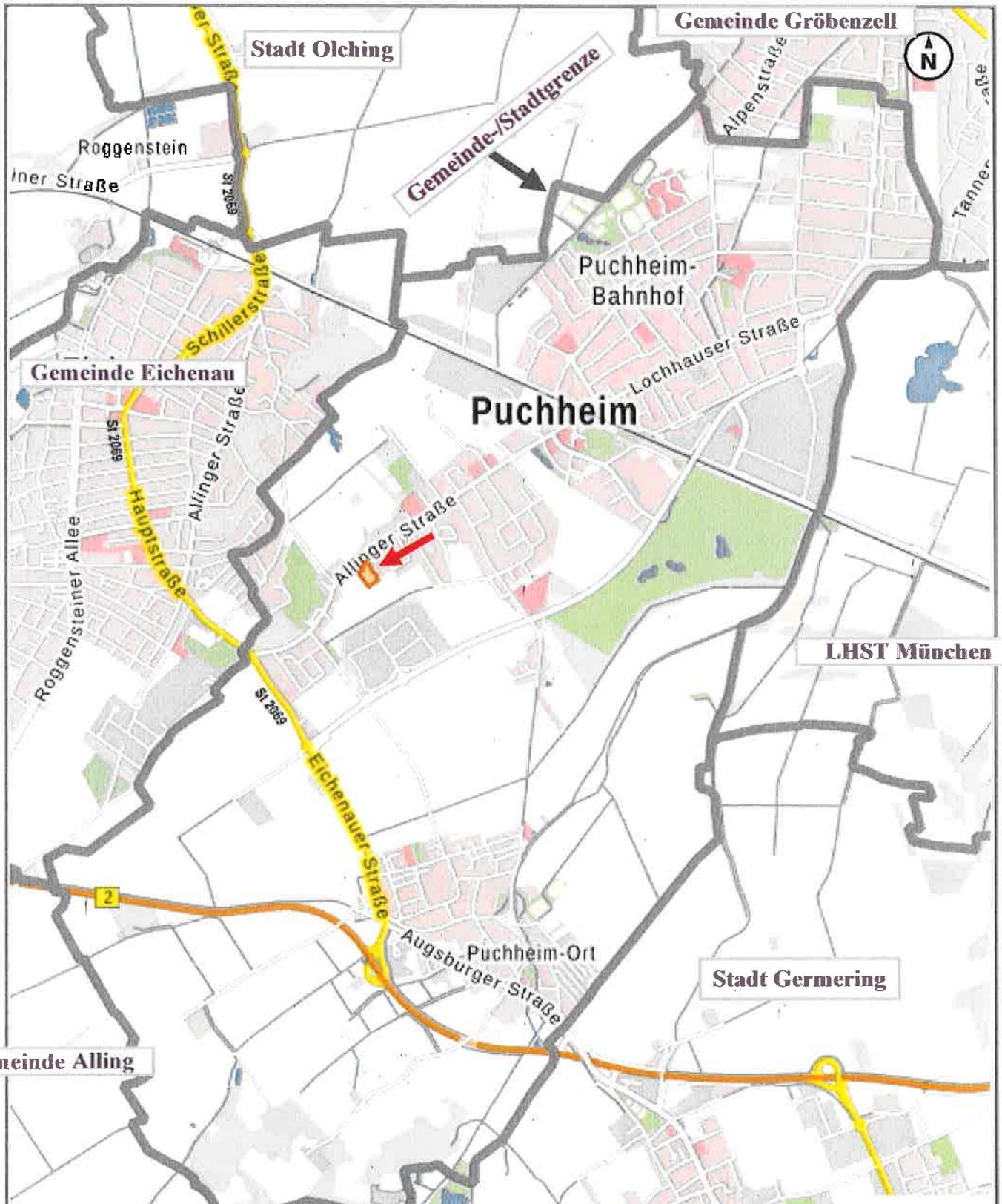


Die Eigentumswohnung liegt
an der Nordostecke des Gebäu-
des mit zwei Balkonen.

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



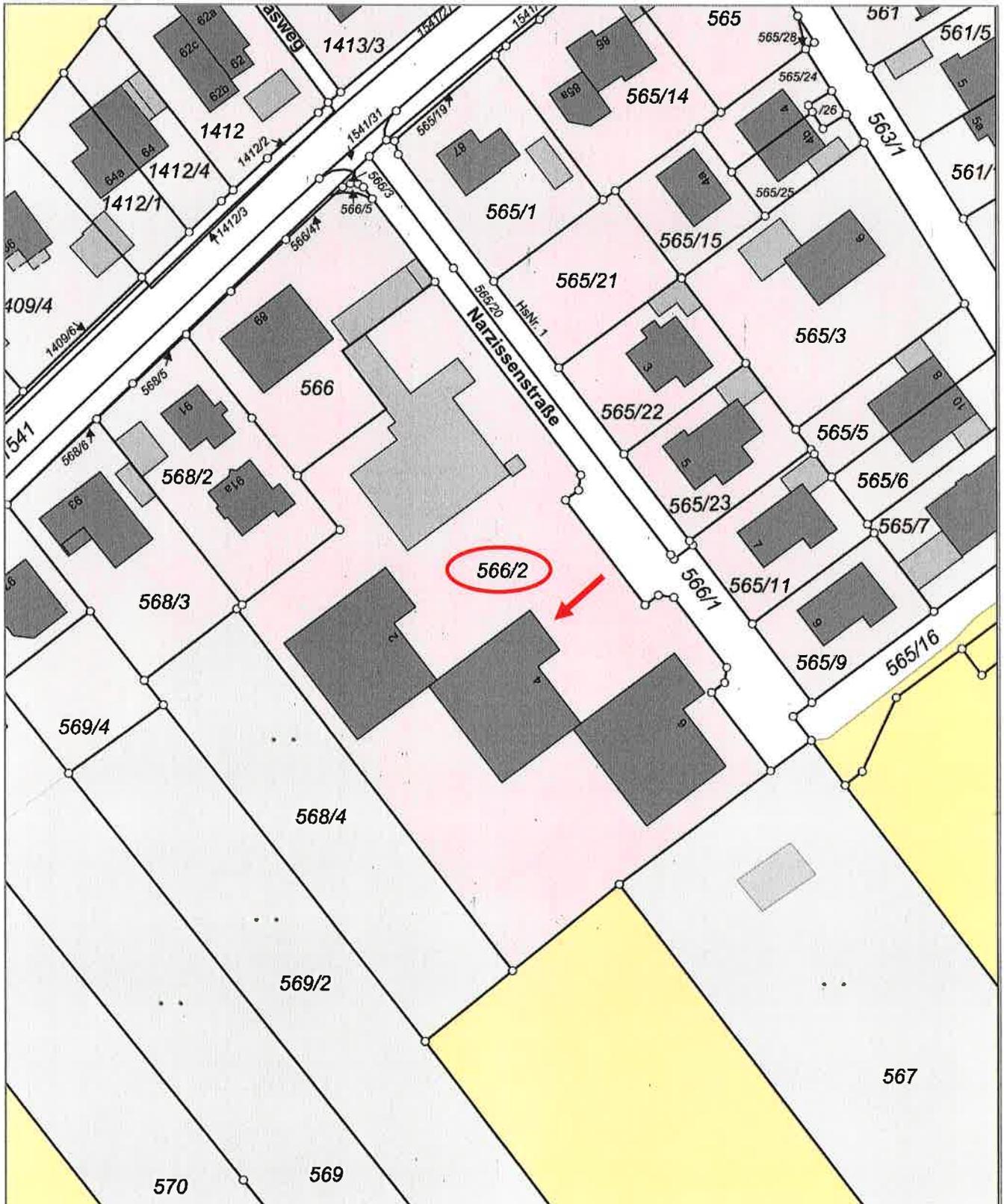
Landkartenausschnitt Stadt Puchheim mit den angrenzenden
Städten und Gemeinden (M ≈ 1 : 25.000)



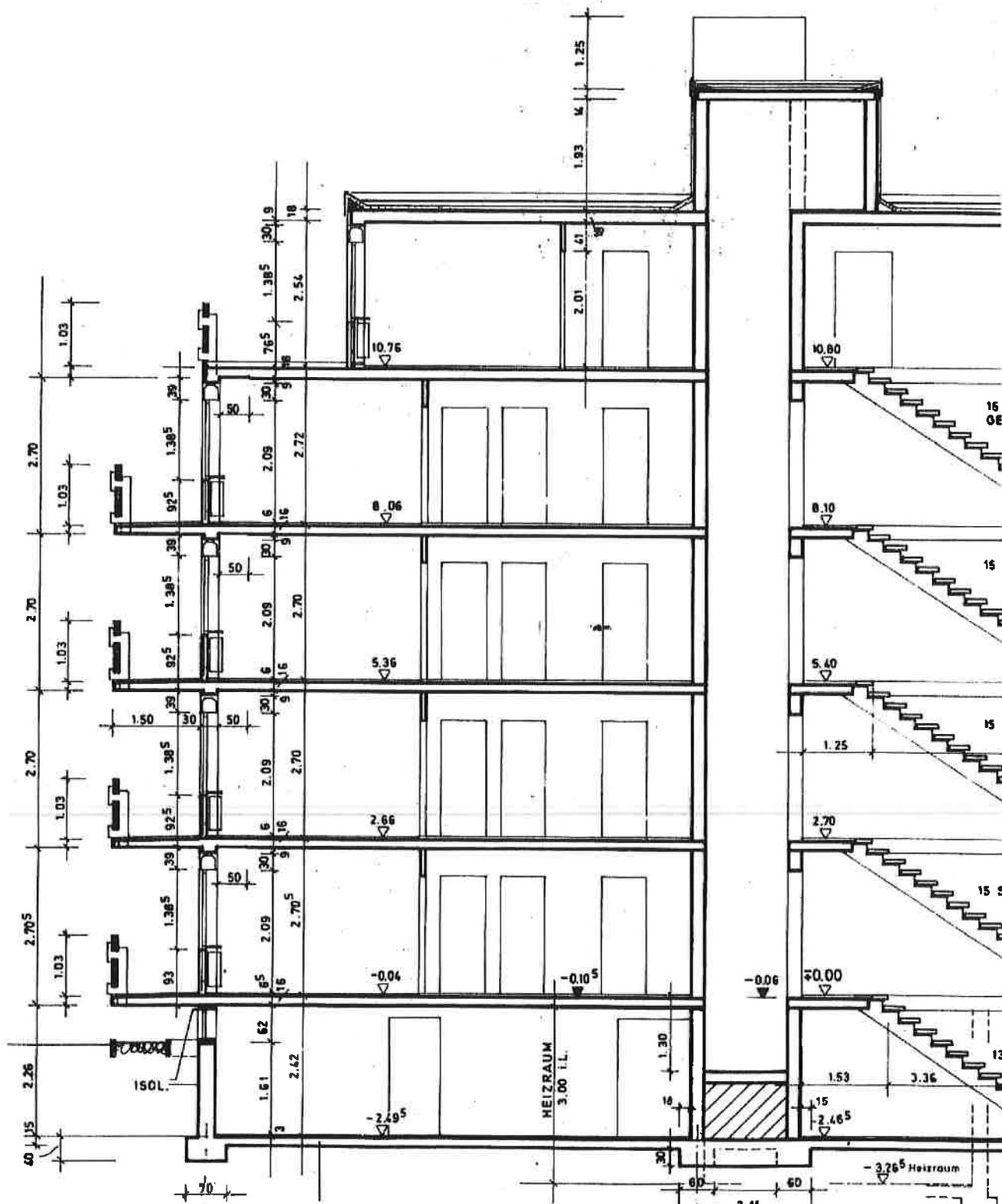
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



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



Gebäudequerschnitt Narzissenstraße 4 (M ≈ 1 : 100)



Grundriss Eigentumswohnung Nr. 201/20
im Erdgeschoss laut Aufteilungsplan
(M ≈ 1 : 100)

