

Apartment im südlichen Münchener Stadtteil Solln (AZ: 1514 K 348/24)

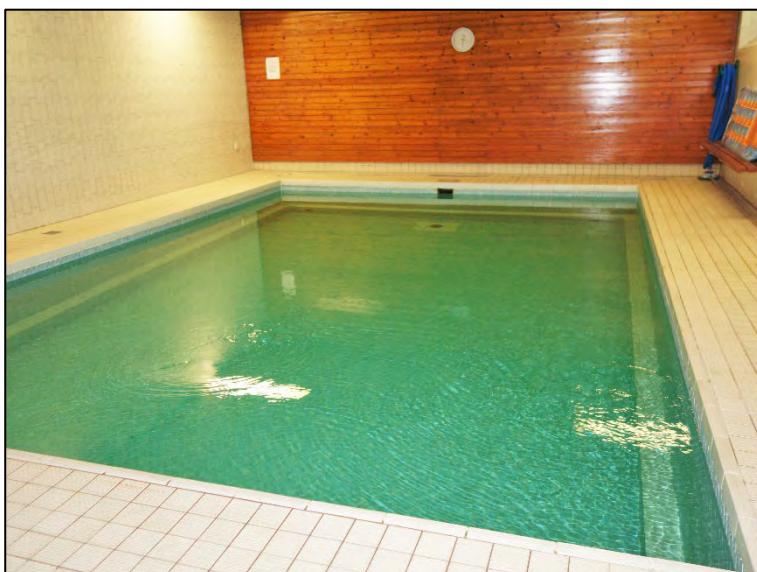
- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 29/25 vom 11.06.2025 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch.
- Objekt: Vermietetes Apartment in einer Eigentumswohnanlage mit Schwimmbad nebst Sauna im Kellergeschoss. Die Eigentumswohnanlage besteht aus einem Gebäude mit 19 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage.
- Mietvertrag: Die Wohnung ist seit 2009 vermietet. Die vereinbarte Nettokaltmiete liegt unter dem marktüblichen Niveau. Für die Bewertung ist – Auftrags gemäß – eine mietfreie Wohnung unterstellt worden.
- Lage: Die ETW-Anlage liegt an einer ruhigen Anliegerstraße in einem Wohngebiet zwischen der Wolfratshauser Straße und dem östlichen Isarhochufer; vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn-Station liegen im Gehbereich; gehobener Freizeitwert (u.a. Nähe zu den Isarauen); insgesamt gute Infrastruktur; teilweise repräsentative Umgebungsbebauung; insgesamt betrachtet beste Wohnlage in Solln.
- Grundbuch: 29,6/1000 Miteigentumsanteil an Flurstück 321/14, Gemarkung Solln, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 1; keine wertrelevanten Eintragungen Abteilung II des Grundbuchs.
- Gebäude: Freistehenden und individuell gestaltetes Gebäude aus dem Baujahr 1973. EG, OG, DG, voll unterkellert; Flachdach; Fassade verputzt und gestrichen, keine zusätzliche Wärmedämmung; großzügig geschnittenes Treppenhaus mit Aufzug; Hervorzuheben ist ein Schwimmbad nebst Sauna und Nebenräumen im KG; der Energieverbrauchskennwert ist 2024 mit 168 kWh ermittelt worden.
- Grundriss: Apartment im EG mit Wohnzimmer, Schlafnische, Küche (Kochnische), Badezimmer und Loggia/Balkon; die Wohnfläche ist mit rd. 40 m² ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als gut einzustufen. Zur ETW gehört ein Kellerraum (4 m²).
- Ausstattung: Insgesamt durchschnittliche Ausstattung; Ölzentralheizung, Wärmeübertragung Konvektoren; Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Böden: Parkett im Wohnzimmer und Vorraum, Badezimmer gefliest; Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und Wand-WC; gut nutzbare Loggia mit Teppichboden.
- Baulich. Zustand: Im Bereich des Sondereigentums ist ein gewisser Renovierungsbedarf festgestellt worden. Die Instandhaltungsrücklage ist in Anbetracht anstehender Maßnahmen zu gering dotiert. Sonderumlagen sind möglich. Bei der Wertermittlung ist eine Wertminderung berücksichtigt worden (siehe Ausführungen im Gutachten).
- Wohngeld: Das derzeitige Wohngeld beträgt monatlich 320 €
- Verkehrswert: **Apartment im EG in Solln im Mai 2025:** **285.000 €**
- 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. 2-4 Lagepläne + Luftbild; Nr. 5-8 Grundrisse und Schnitt.



Blick von der Hagenauerstraße auf die Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit Balkon/Loggia
(kein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil)

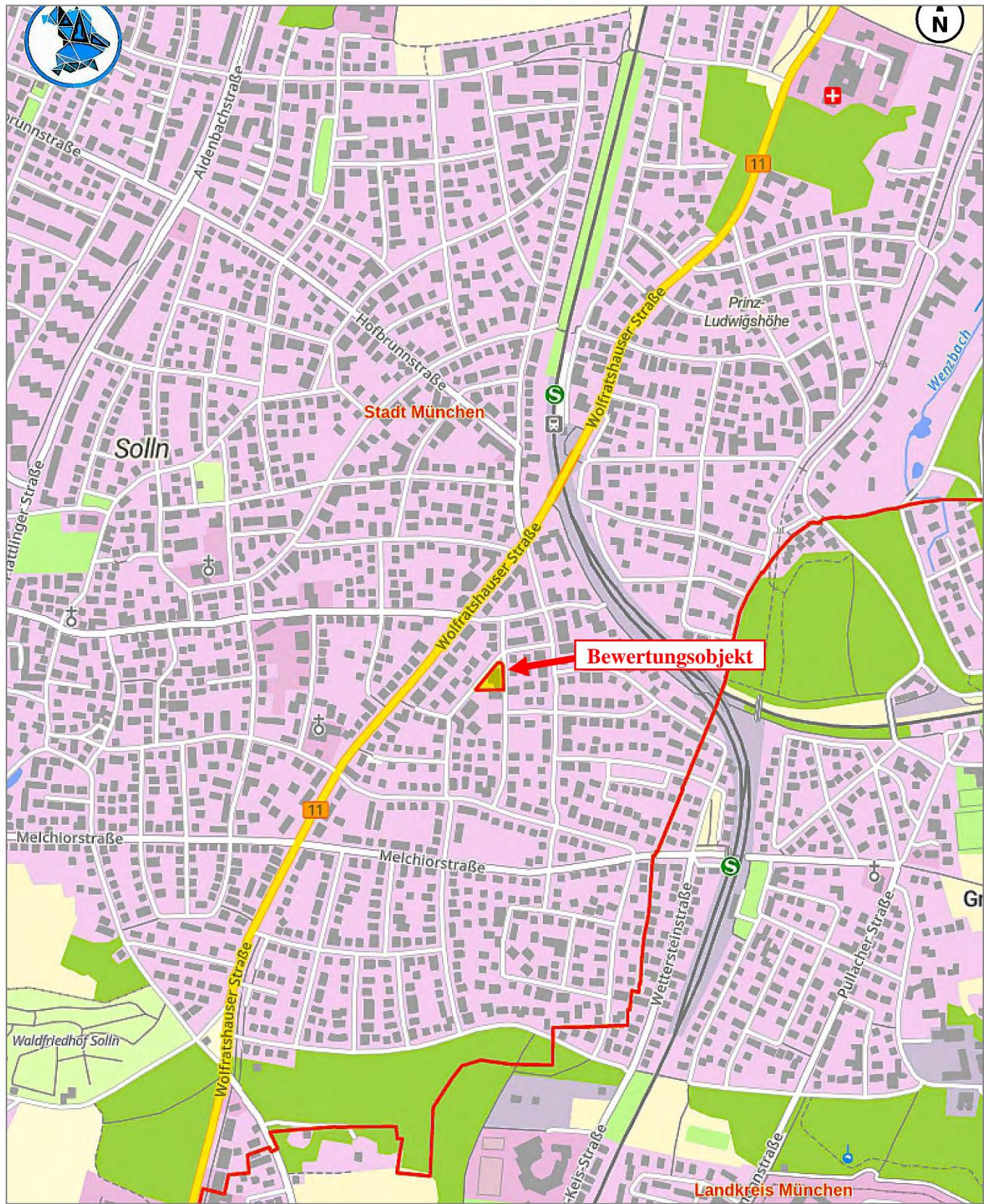


Balkon/Loggia nach Osten orientiert

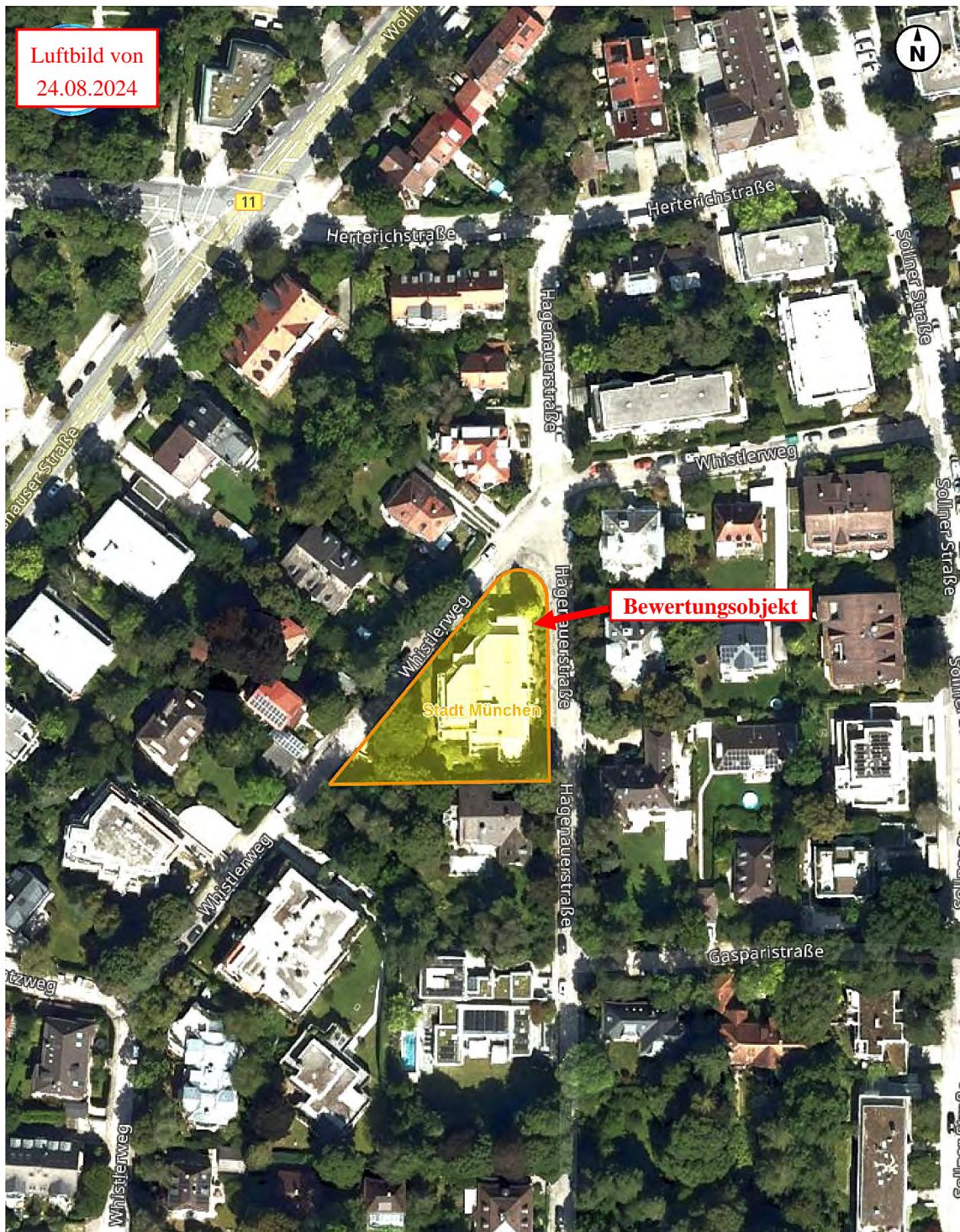


In der gegenständlichen Eigen-
tumswohnanlage befindet sich
ein Schwimmbad nebst Sauna
im Kellergeschoss

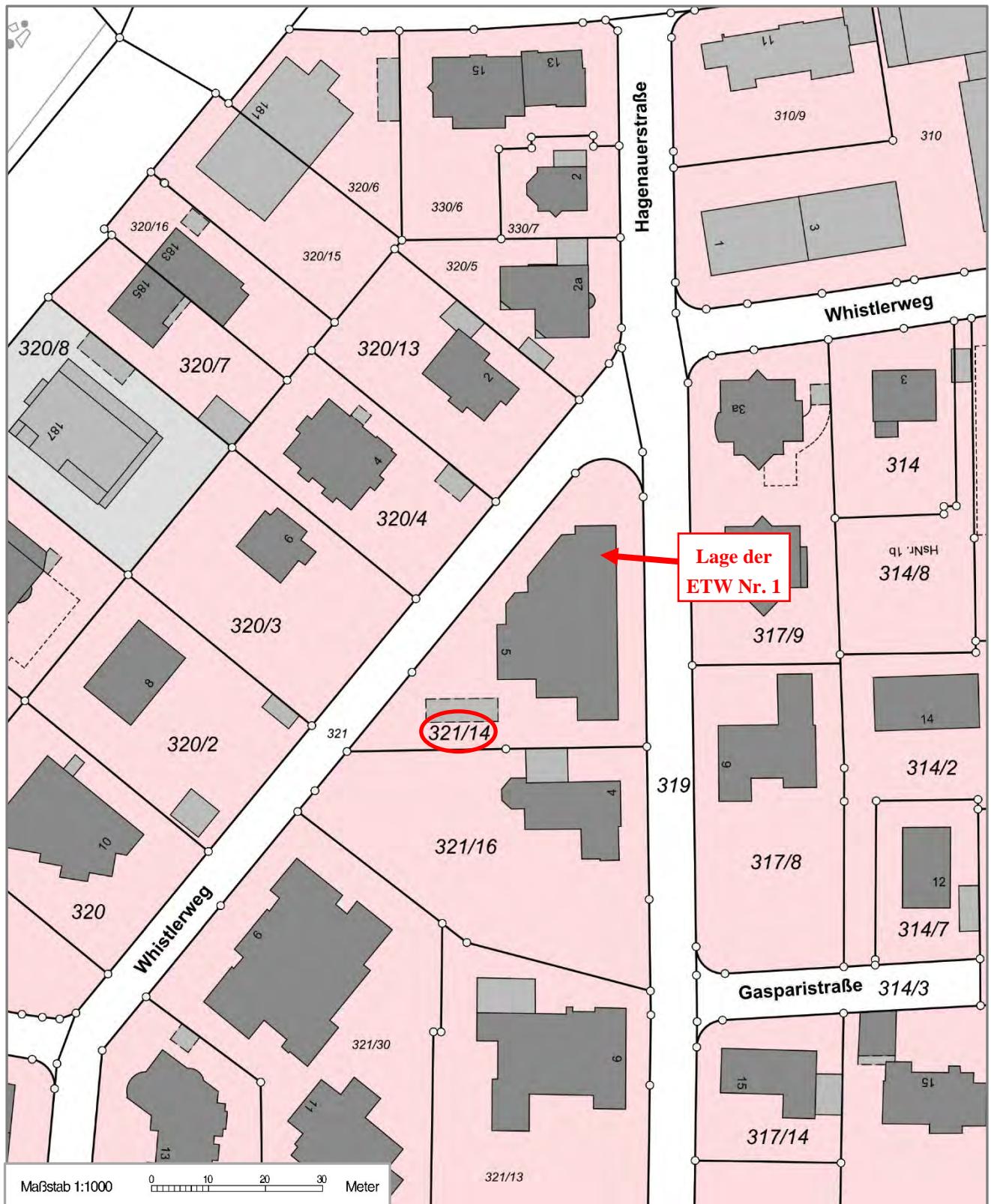
Stadtplanausschnitt LHST München mit dem Stadtteil Solln und der angrenzenden Gemeinde Pullach ($M \approx 1 : 10.000$)



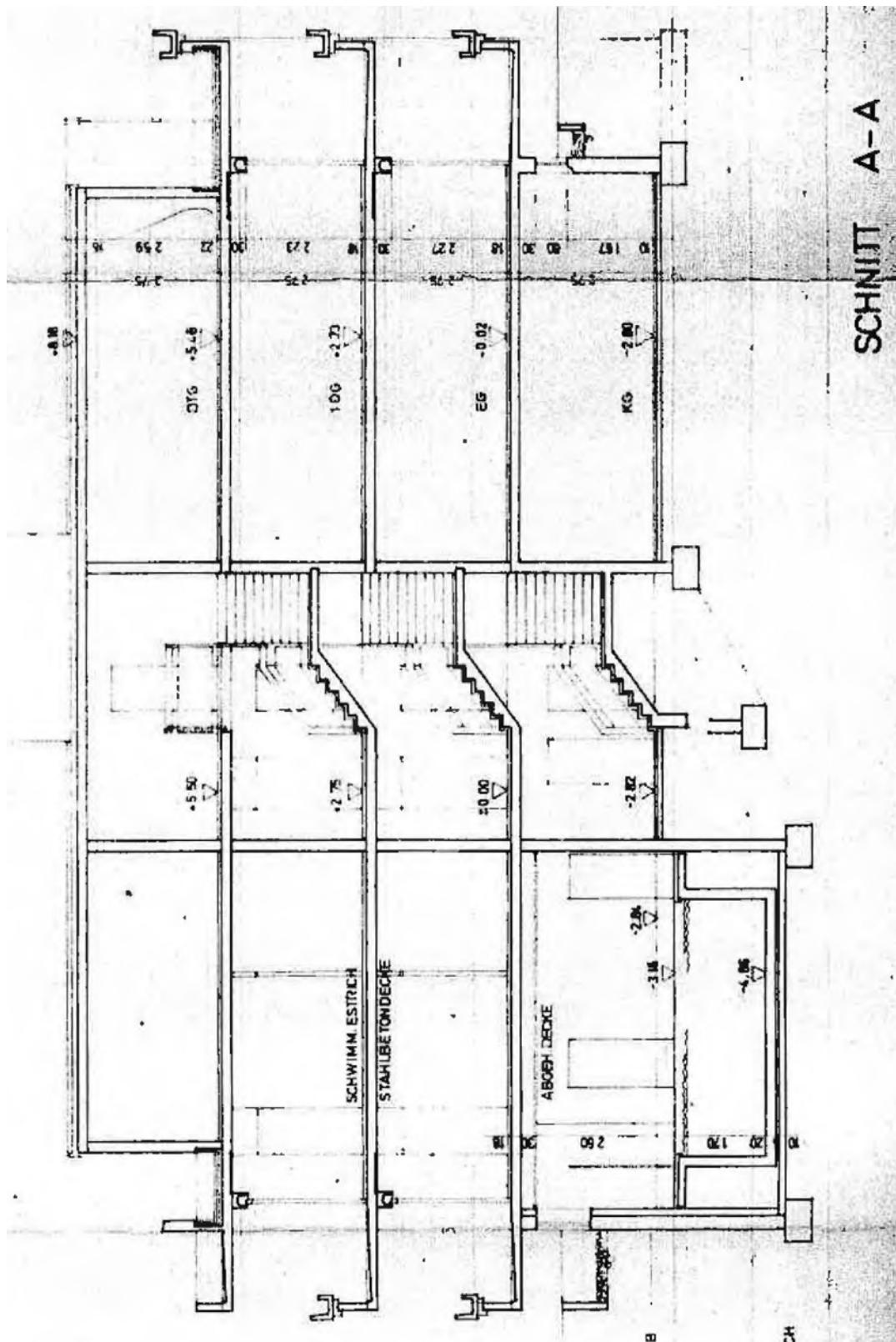
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



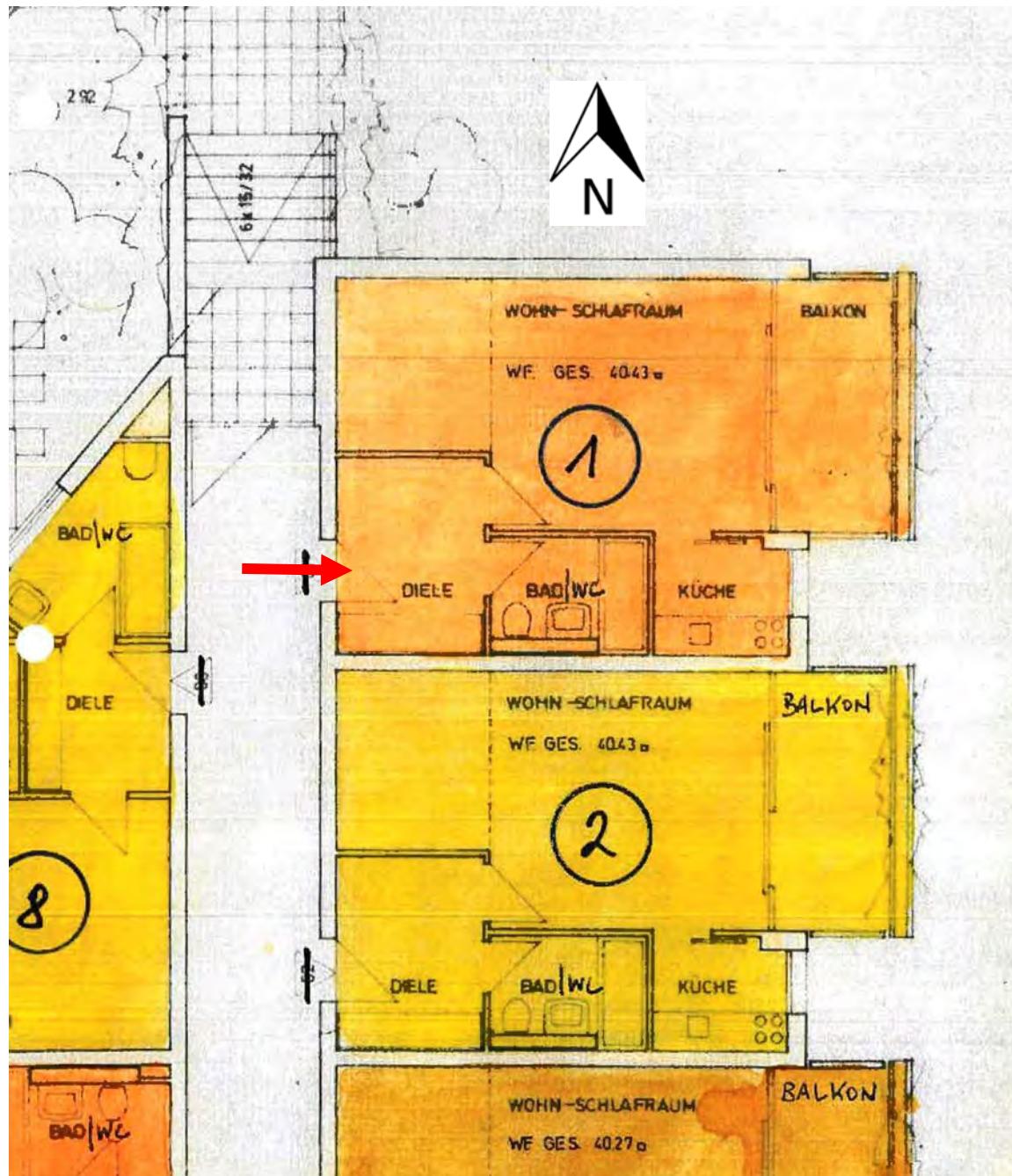
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



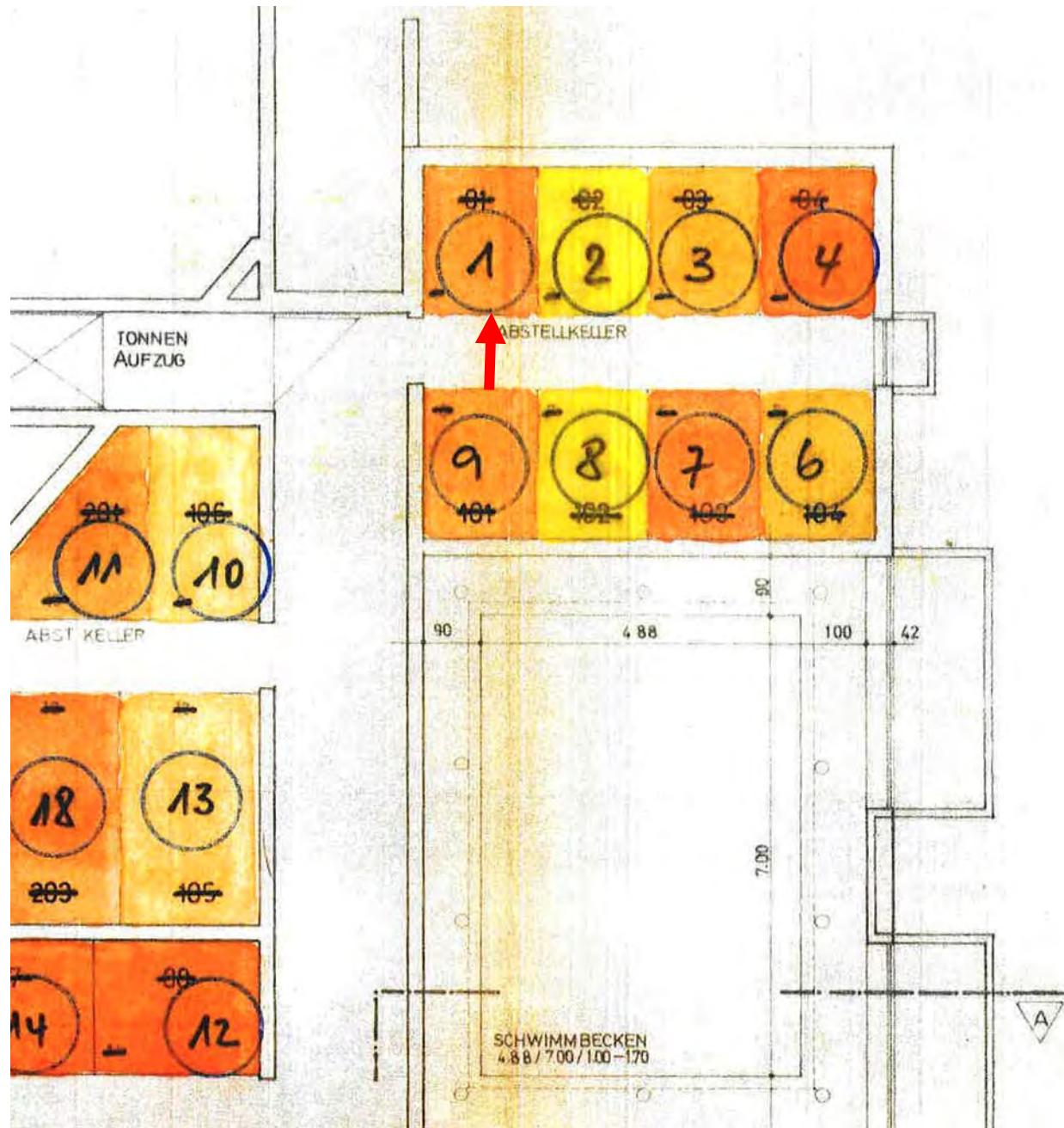
Gebäudequerschnitt A : A

(Maßstab $\approx 1 : 130$)

Grundriss Eigentumswohnung Nr. 1
im Erdgeschoss (Maßstab $\approx 1 : 100$)



Grundriss Kellerraum Nr. 1

(Maßstab $\approx 1 : 100$)

Grundriss Gemeinschaftsbereich im Kellergeschoß
mit Schwimmbad, Sauna und Nebenräumen
(Maßstab $\approx 1 : 100$)

