

Dachterrassen-Eigentumswohnung im Münchner Stadtteil Untersending (AZ: 1517 K 34/25)

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 56/25 vom 10.12.2025 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch.
- Objekt: 3-Zi.-Dachterrassen-ETW im zentral gelegenen Münchner Stadtteil Untersending in einer ETW-Anlage bestehend aus 3 Häusern mit 66 ETW, 5 gewerblichen Einheiten und Tiefgarage mit 96 STP. Die Wohnung wird von dem Eigentümer genutzt.
- 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.
- Lage: Implerstraße kurz vor der Lindwurmstraße; gewisse Verkehrslärmbeeinträchtigung durch die Implerstraße (Durchgangsstraße mit Tempo 30 km/h) und die östlich vorbei führende Bahntrasse; eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule Kindergarten, Realschule und U-Bahn-Station liegen im Gehbereich; dichte Umgebungsbebauung; Laden und Pizzeria im EG; gute Verkehrsanbindung; die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- Grundbuch: 14,28/1.000stel MEA am Grundstück Flurstück 10436, Gemarkung Untersending (Implerstr. 23) verbunden mit dem Sondereigentum an ETW Nr. 61; ½ MEA am o.a. Grundstück verbunden mit Duplexparker Nr. 102 und dem Sondernutzungsrecht am unteren Stellplatz. Keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
- Gebäude: Einseitig angebautes Wohn-/Geschäftshaus (BJ 1982) mit 6 Geschossen in Ziegelaufbauweise; Flachdach; Fassade verputzt und gestrichen, keine Wärmedämmung; Hauseingang von der Hofseite; neuer Aufzug; im EG gewerbliche Nutzung; Gaszentralheizung; Energieverbrauchskennwert 98 Wh pro m² WNFL und Jahr.
- Grundriss: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC und 2 Dachterrassen (zur West- und Ostseite); Wohnfläche 94,50 m²; die Grundrisslösung ist als gut eingestuft worden; zur ETW gehört ein Kellerraum (Lattenverschalung ca. 4,5 m²).
- Ausstattung: Insgesamt wird eine Ø Ausstattung unterstellt; Fenster aus Aluminium mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Schüco); Wärmeübertragung Radiatoren; Boden Parkett, Sanitärbereich gefliest; innenliegendes Bad mit Wanne und WB, separates WC; Dachterrasse mit Steinplatten und Brüstung als Betonfertigteilkonstruktion.
- Duplex-STP: Unterer Stellplatz des Duplexparkers Nr. 102 mit geringer Einfahrtshöhe und etwas schmal; der Stellplatz ist nicht für größere SUVs geeignet.
- Baulich. Zustand: Zum Bereich Sondereigentum ist keine Aussage möglich, es wurde ein Ø baulicher Zustand unterstellt; im Bereich Gemeinschaftseigentum muss u.a. die Tiefgarage saniert werden; Sonderumlagen sind bereits beschlossen, bei der Wertermittlung ist eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt worden (siehe Gutachten).
- Wohngeld: Das derzeitige Wohngeld für ETW und TG-STP beträgt monatlich rund 358 €.
- Verkehrswert: **3-Zi.-DT-ETW in München-Untersending im Nov./25: 670.000 €**
Duplex-Stellplatz in München-Untersending im Nov./25: 22.000 €
- 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. 7-10 Schnitt und Gru

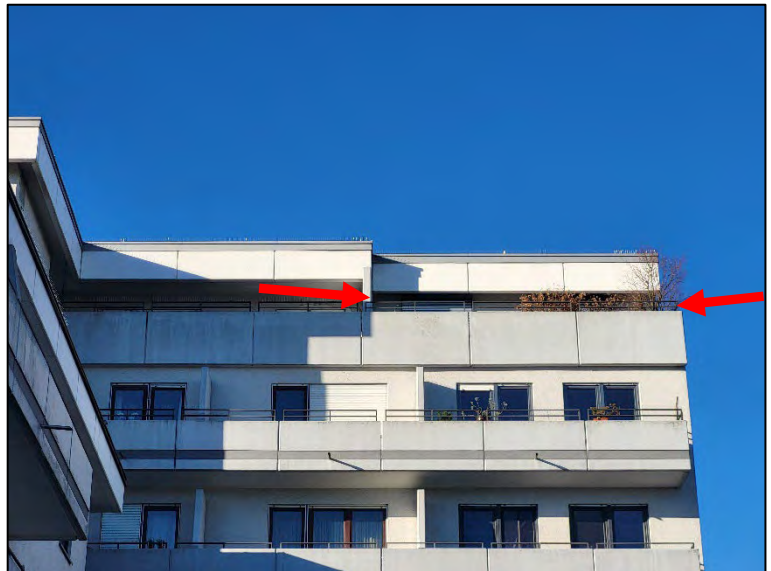


Unterzeichnet von:
Harald Pesch
Datum: 12.12.2025



Die ETW Nr. 61 befindet sich im 5. OG (DG) des Wohn- und Geschäftshauses Implerstraße 23 (siehe Pfeile)

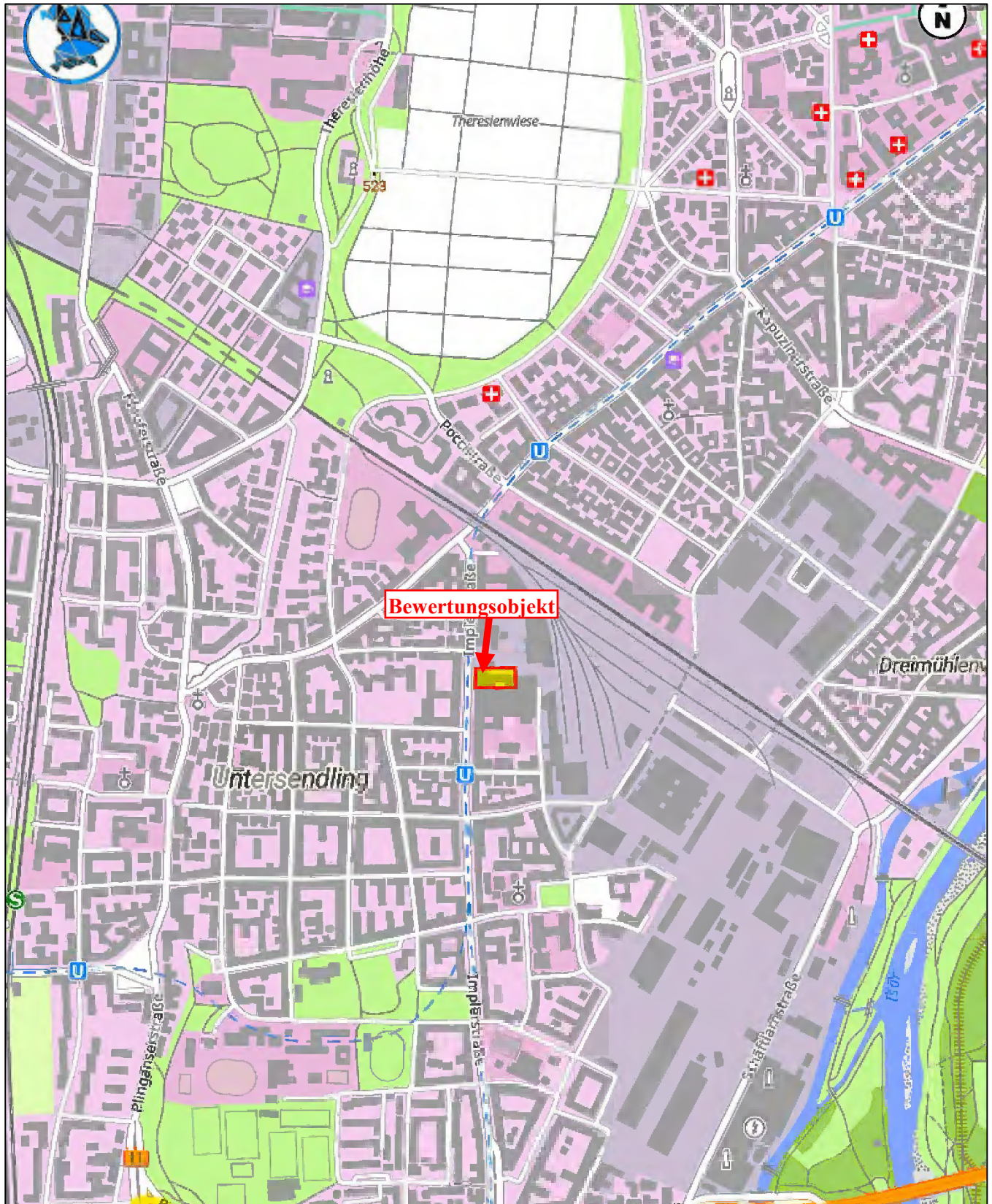
Blick vom Innenhof der ETW-Anlage auf die östliche Dachterrasse.



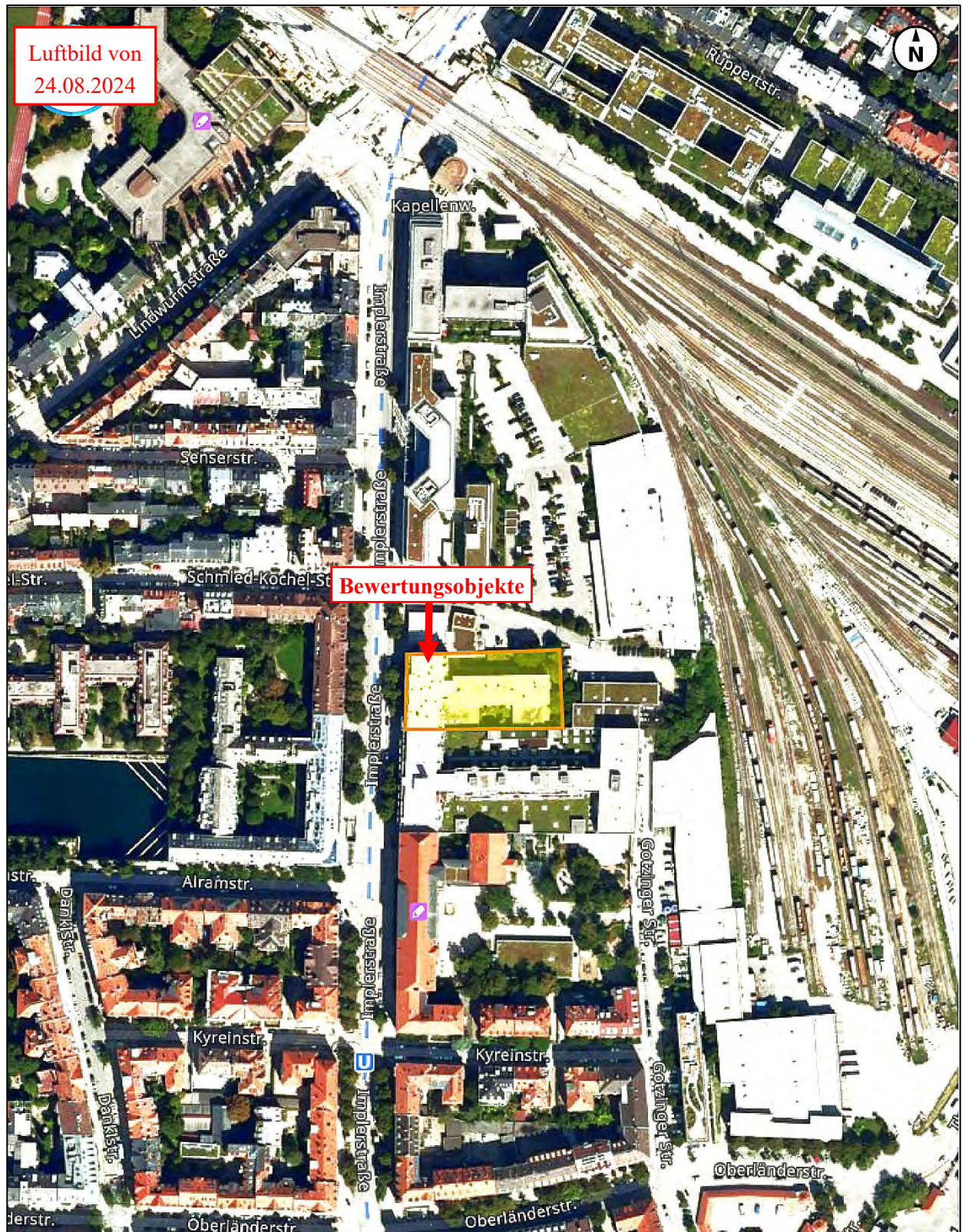
Nahansicht des Hauseingangsbereichs im Innenhof der ETW-Anlage

The map illustrates the geographical context of the evaluation area (Bewertungsobjekt) within the Munich region. The evaluation area is highlighted in red, showing the area around the city center. The city limit (Stadtgrenze) is marked with a purple line. The LHST München area is shaded in pink. The map includes labels for various districts and landmarks, such as Moosach, Milbertshofen, and Unterföhring. The map is bounded by Landkreis Dachau to the west and Landkreis München to the east and south. A north arrow is located in the top right corner.

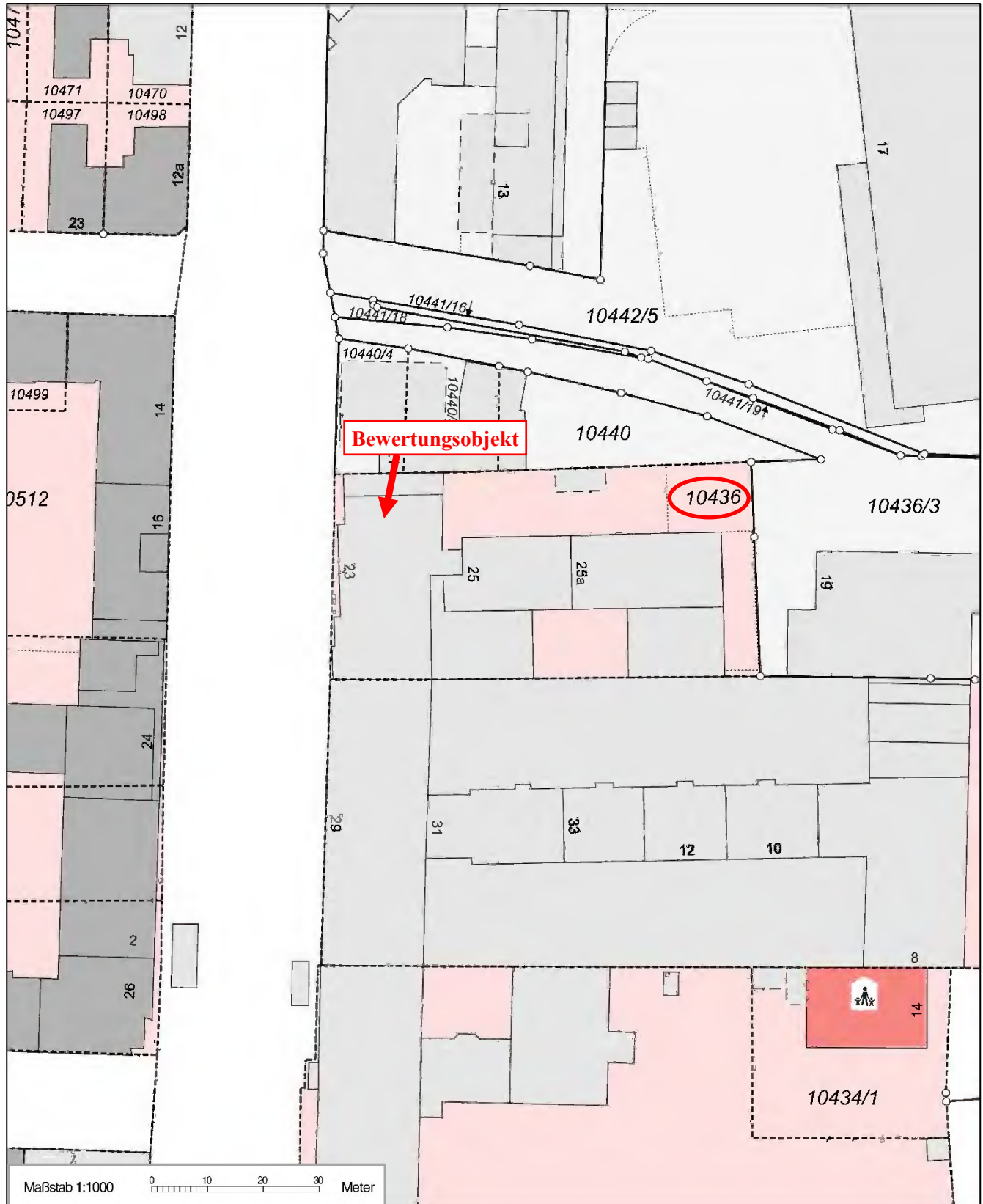
Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Untersending und den angrenzenden Stadtteilen Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt ($M \approx 1 : 10.000$)



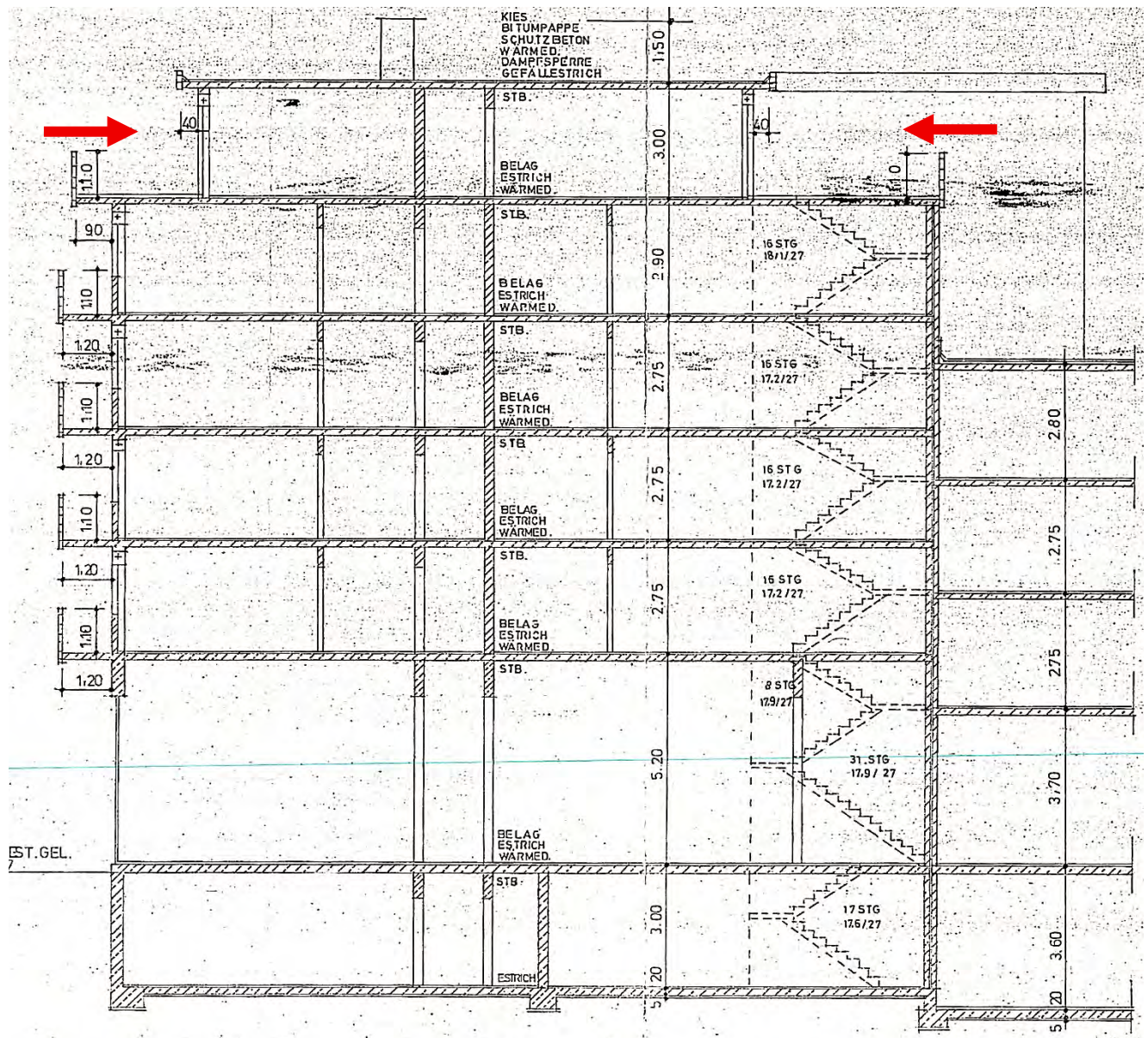
Luftbild mit der Umgebungsbebauung von der Bayerischen
Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



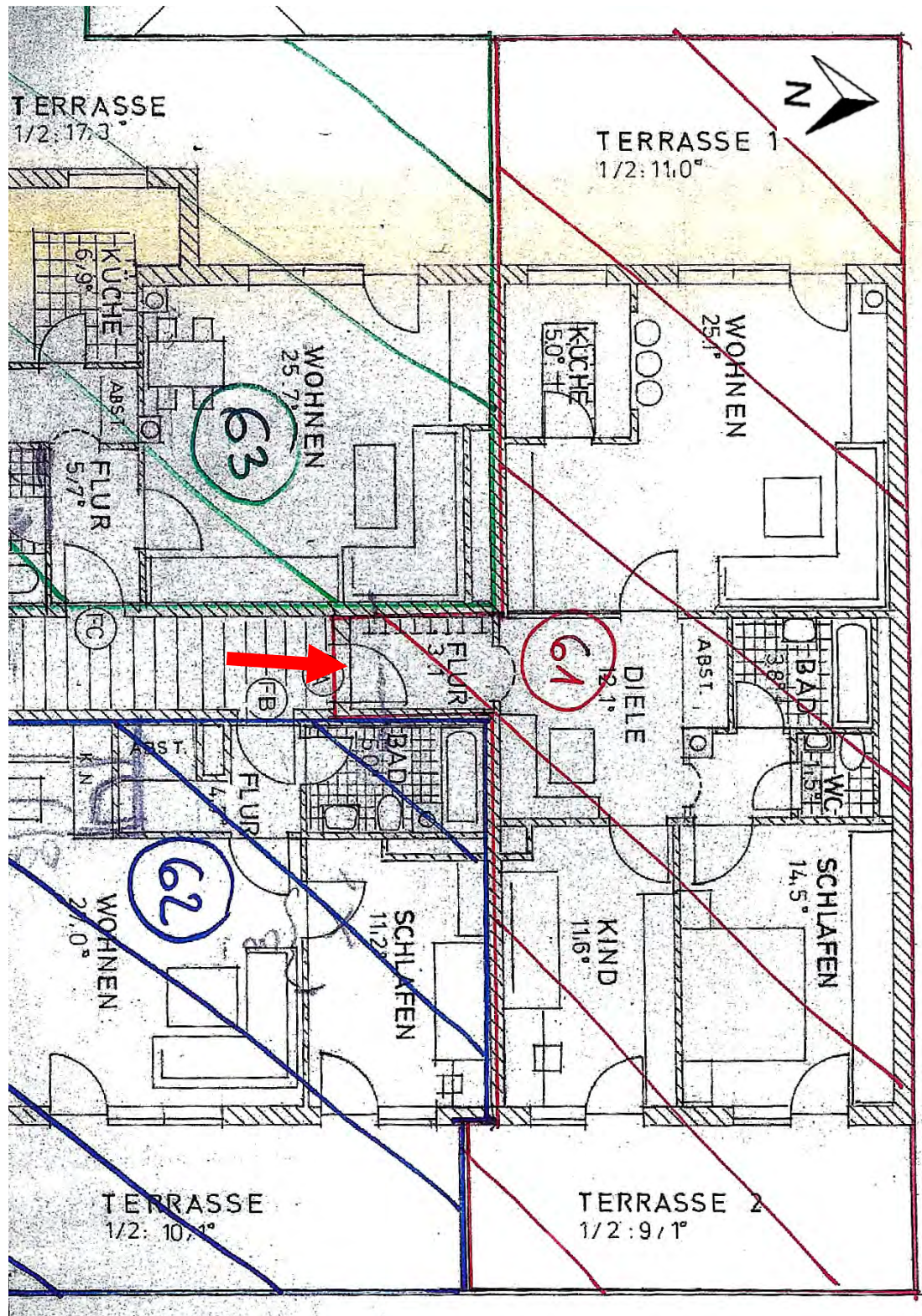
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



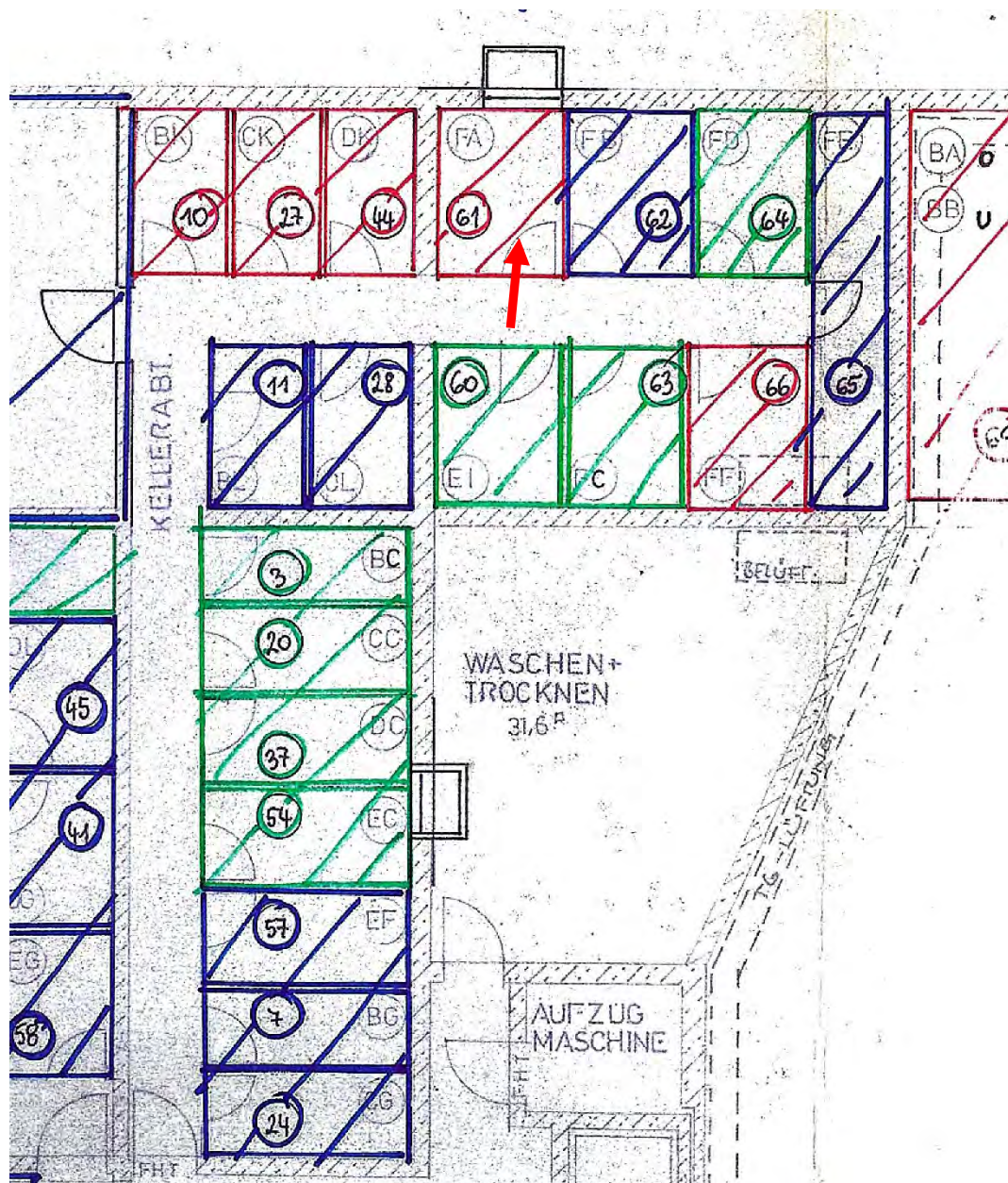
Gebäudequerschnitt Vordergebäude
(Maßstab $\approx 1 : 200$)



Grundriss der ETW Nr. 61 im 5. OG (DG)
laut Aufteilungsplan
(M $\approx$ 1 : 100)



Grundriss KG mit Kellerraum Nr. 61
laut Aufteilungsplan
(M $\approx$ 1 : 100)



Ausschnitt der Tiefgarage laut Baupläne
von der Hausverwaltung (M $\approx$ 1 : 100)

