2-Zimmer-Wohnung in Dachau (Stadtteil Augustenfeld)

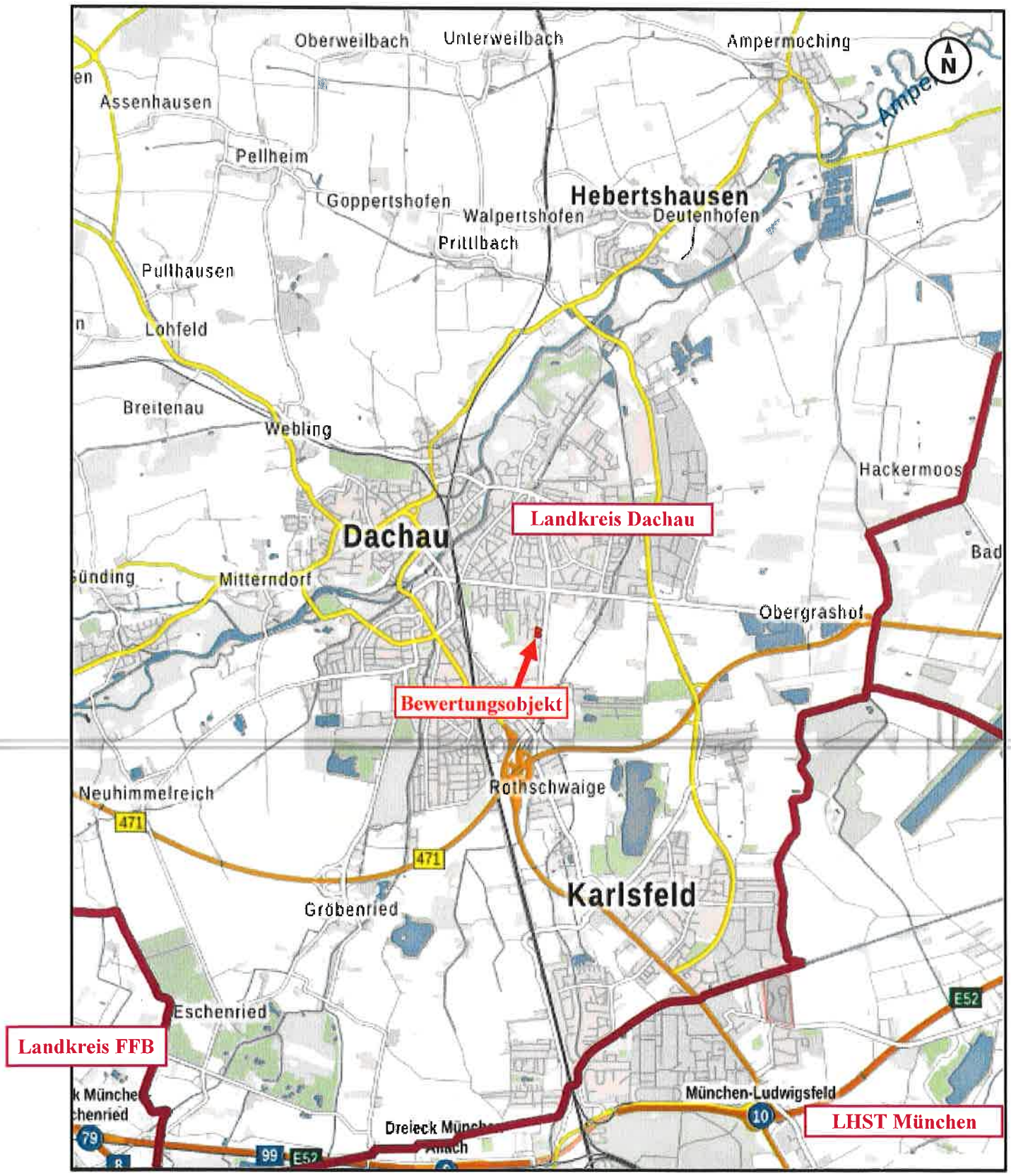
Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten Nr. 21/23 vom 28.03.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1540 K 208/22.
Objekte:	Von einem Miteigentümer genutzte 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit dem Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil in einer größeren Eigentumswohnanlage (45 Eigentumswohnungen) in Dachau, Stadtteil Augustenfeld.
Lage:	Im südöstlichen Bereich der Stadt Dachau, Stadtteil Augustenfeld; ruhige Wohnlage in einer Wohnsiedlung aus den 80er/90er Jahren; Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschule im Gehbereich; Gymnasium etwa 1,0 km entfernt; guter Freizeitwert (u.a. Landschaftsschutzgebiet in der näheren Umgebung); Bushaltestelle 400 m, Hauptbahnhof in Dachau ca. 1,1 km entfernt; insgesamt gute Infrastruktur; gute Anbindung an den Individualverkehr; die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich bis gut einzustufen.
Grundbuch:	17,92/1000stel MEA an dem vereinigten Grundstück, Flurstücke 1934/22 und 1934/23, Gemarkung Dachau, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 51 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 51. Keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
Gebäude:	Mehrfamilienhaus in Ziegelbauweise (Hochlochziegel 36,5 cm) mit Satteldach; Baujahr 1991, drei Wohngeschosse, voll unterkellert; kein Aufzug; Fassade mit Wärmedämmputz; Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2015; Energieverbrauchskennwert 135 kWh; die Instandhaltungsrücklage ist angemessen dotiert.
Grundriss:	2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Küche, Badezimmer, Terrasse und dem Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil (Südausrichtung); die Wohnfläche ist mit 60 m² ermittelt worden; die Grundrisslösung ist als gut einzustufen; zur Eigentumswohnung gehört ein ca. 7,5 m großer Kellerraum.
Ausstattung:	Wärmeübertragung Konvektoren; Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Wände und Decken verputzt und gestrichen; Böden: Wohn- und Schlafzimmer Parkett; Küche, Badezimmer und Flur gefliest; Badezimmer raumhoch gefliest mit Einbauwanne, separater Dusche, Waschbecken und Wand-WC; insgesamt betrachtet durchschnittliche Ausstattung;
Baulich. Zustand:	Im Bereich Sondereigentums sind kleinere Feuchtigkeitsschäden im Schlafzimmer im Laibungsbereich des Fensters und in der Nordostecke (hinter einer Schrankwand) festgestellt worden. Bei der Wertermittlung ist eine geringfügige Wertminderung berücksichtigt worden (siehe Ausführungen im Gutachten).
Wohngeld:	Das monatliche Wohngeld 2023/2024 für die Eigentumswohnung Nr. 51 beträgt derzeit rund 224 €.
Verkehrswert:	**2-Zimmer-Garten-Wohnung in Dachau im März 2023**: **370.000 €**
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. 2-5 Lagepläne und Luftbild; Nr. 6-9 Schnitt und Grundrisse.

Blick von der Jakob-Schmid-Straße auf die Gebäuderückseite; die ETW Nr. 51 befindet sich im EG mit dem Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil

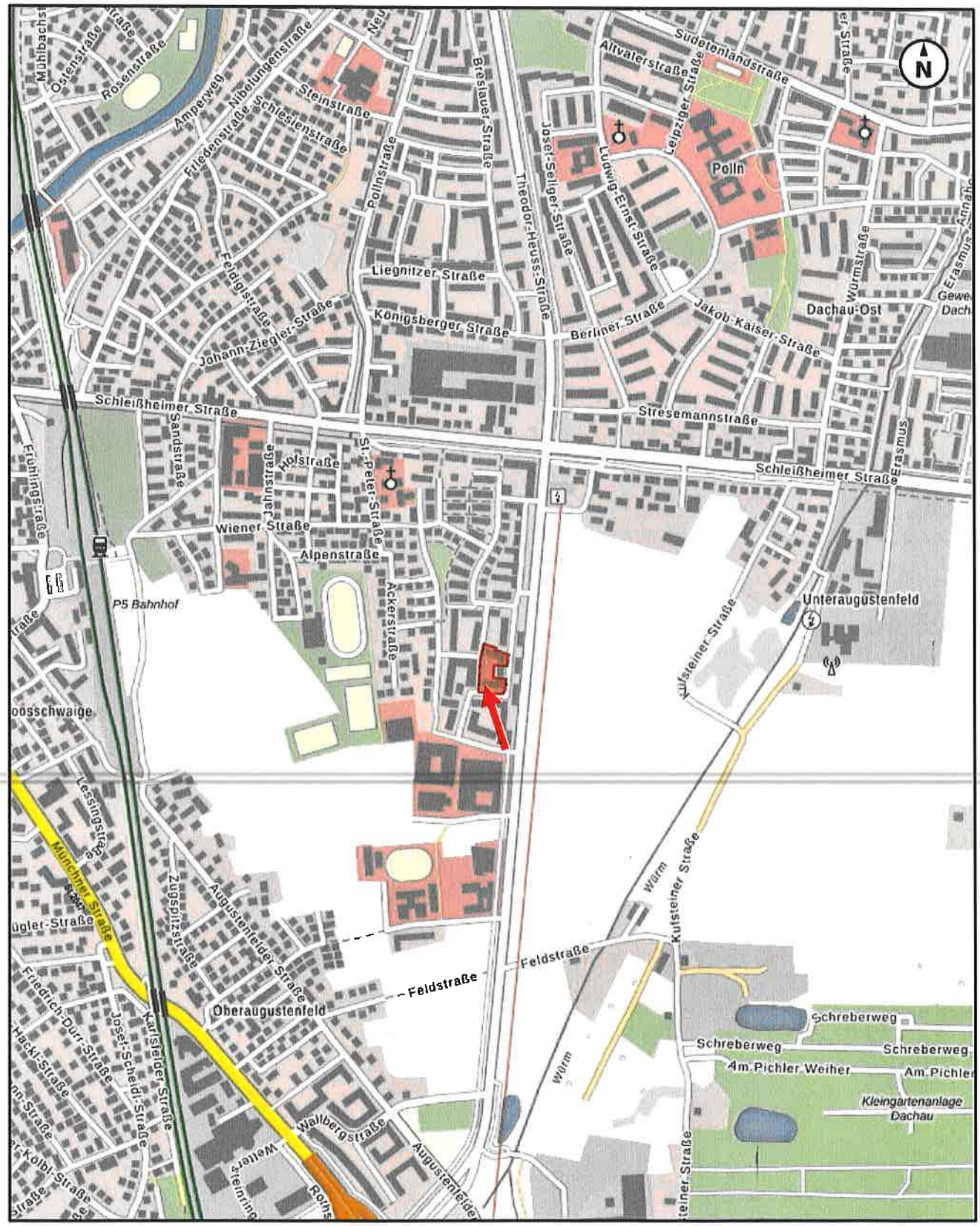
Wohnzimmer, Blick in Richtung Terrasse

Blick in das Badezimmer mit Einbauwanne, separater Dusche, Wand-WC und Waschbecken

Landkartenausschnitt mit dem Landkreis Dachau und angrenzenden Landkreisen;
Lage des Bewertungsobjekts siehe Pfeil (Maßstab ≈ 1 : 50.000)

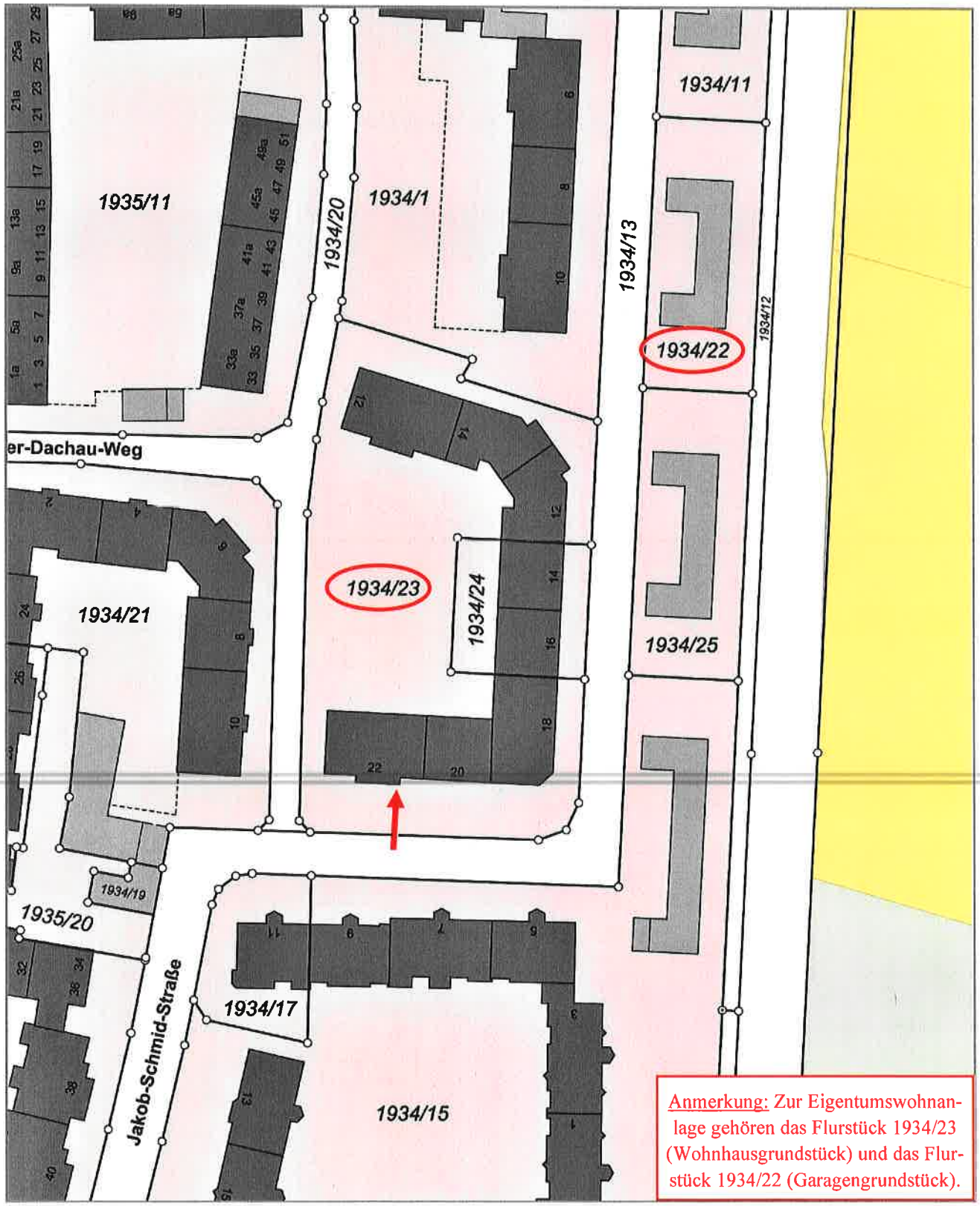


Stadtplanausschnitt der Stadt Dachau
(M ≈ 1 : 10.000)



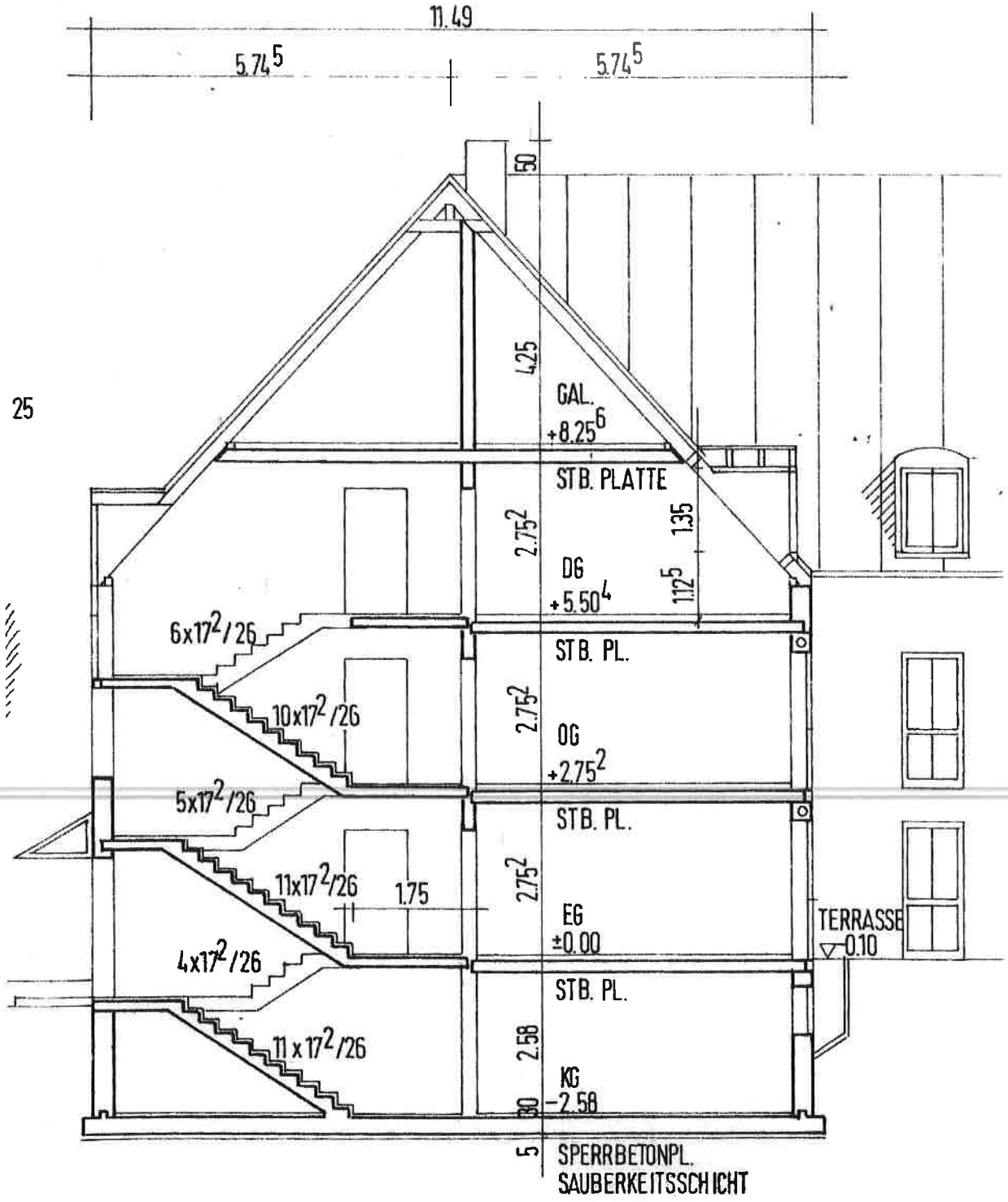
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab ≈ 1 : 1.250)

Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab ≈ 1 : 1.000)

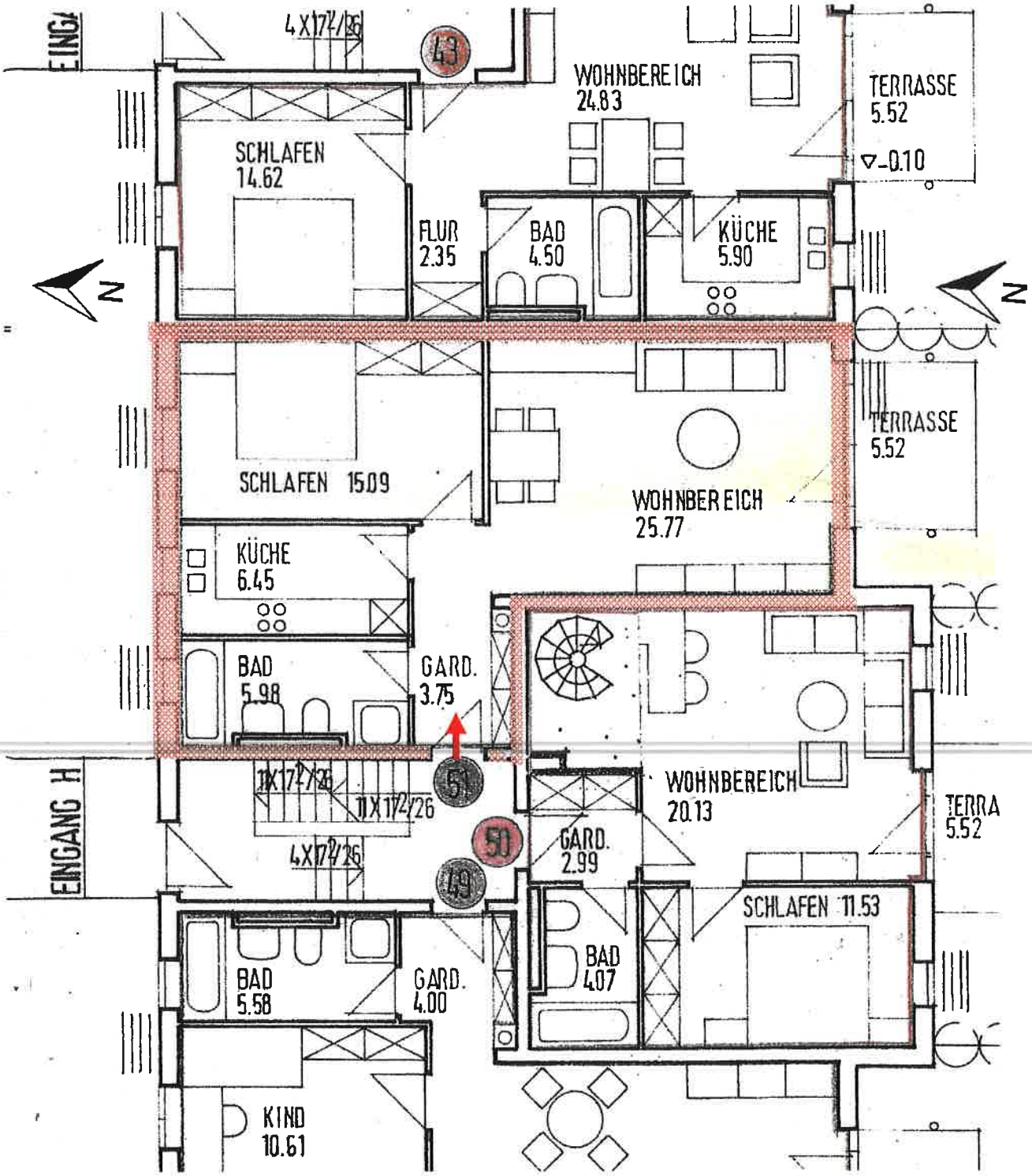


Gebäudequerschnitt

(M ≈ 1 : 100)

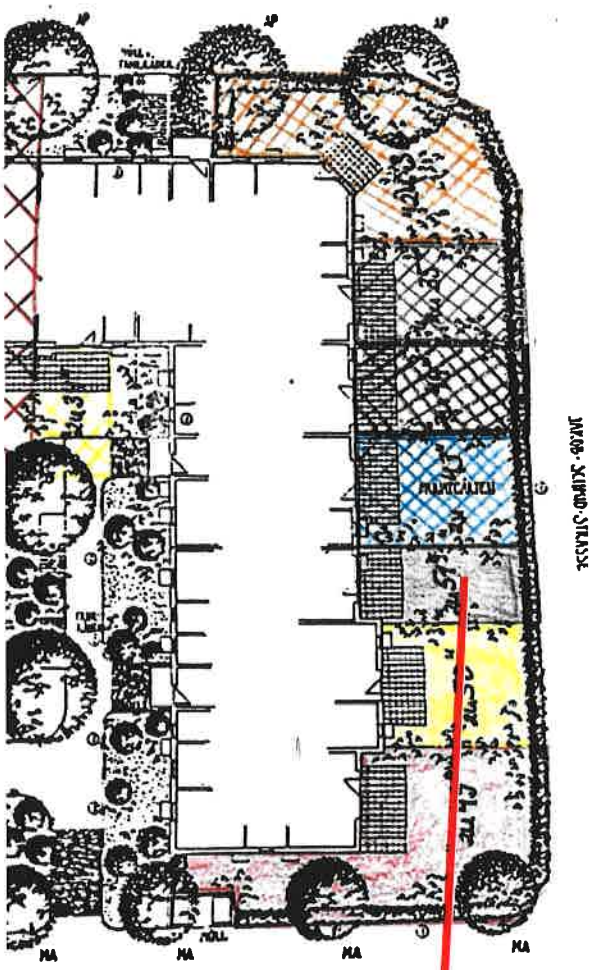


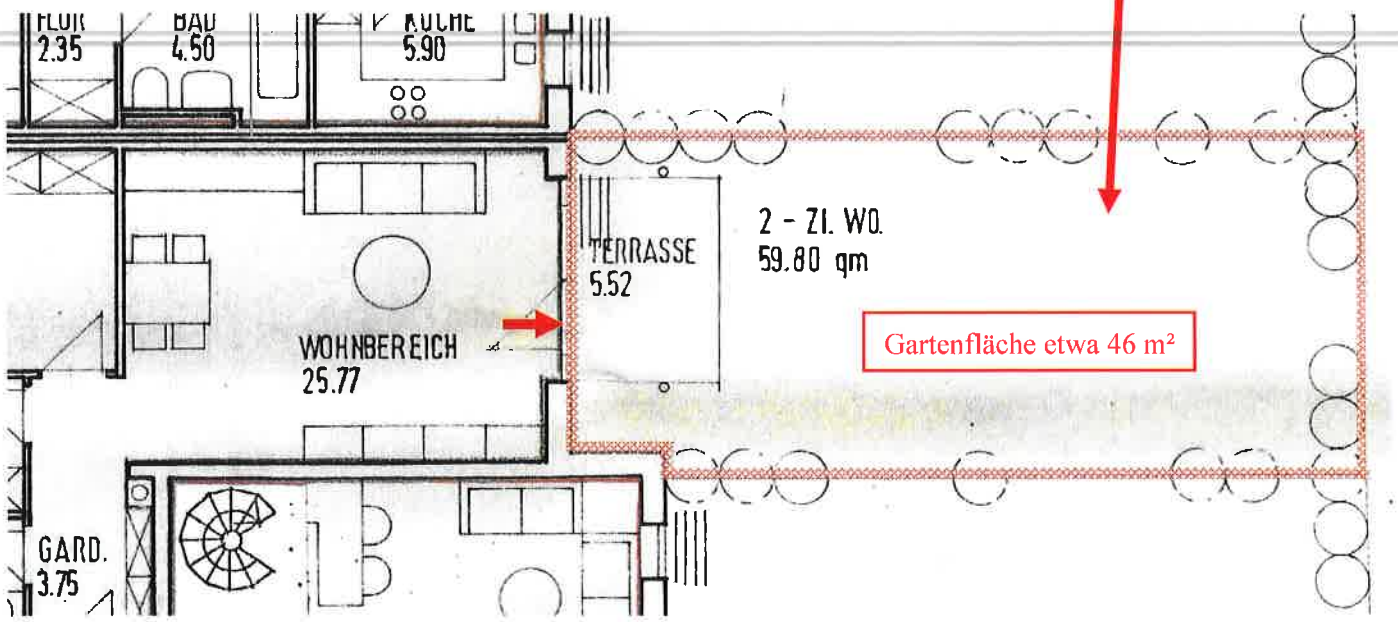
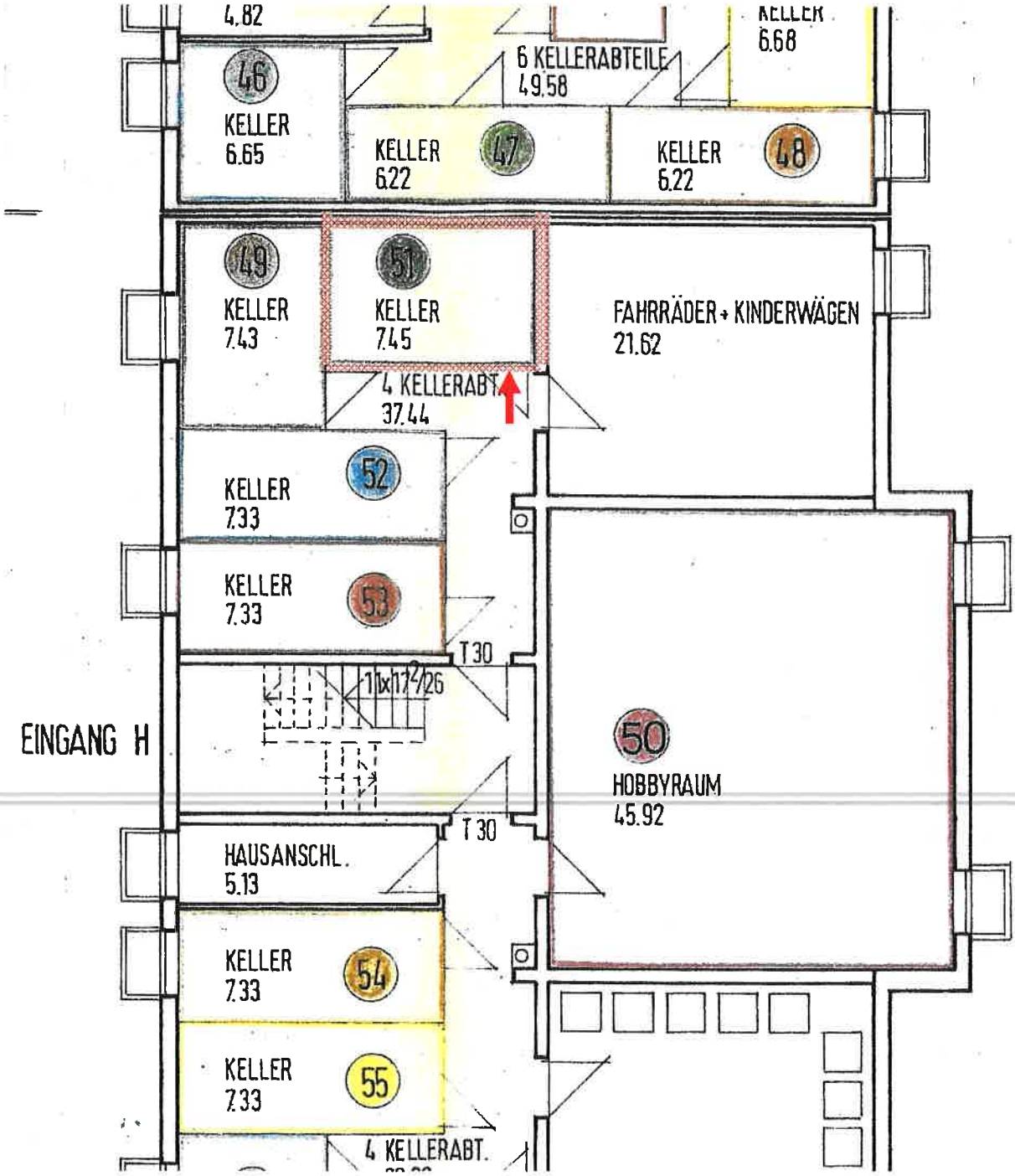
Grundriss Eigentumswohnung Nr. 51 im EG
laut Aufteilungsplan (M ≈ 1 : 100)



Grundriss der Sondernutzfläche (Gartenfläche) laut Anlage 1 zur Teilungserklärung

Auszug aus der Anlage 1 zur Teilungserklärung, auf der die einzelnen Sondernutzflächen farbig dargestellt worden sind. Zur Eigentumswohnung Nr. 51 gehört die grün markierte Fläche. Diese Flächen sind allerdings nicht maßstabgerecht. Auf dem u.a. Grundriss ist die Fläche im Maßstab ≈ 1 : 100 erkennbar.





Grundriss Kellergeschoss mit Abstellraum Nr. 51
laut Aufteilungsplan (M ≈ 1 : 100)