

3-Zimmer-Dachgeschoss-ETW (Fast-Neubau) in Haar (AZ: 1540 K 220/24)

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 42/25 vom 08.09.2025 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch.
- Objekt: Fast neuwertige 3-Zimmer-ETW (2 Jahre) im Dachgeschoss einer größeren ETW-Anlage mit 72 ETW in der Stadt Haar, am östlichen Stadtrand der LHST München. Es liegt kein Mietvertrag vor.
- Lage: Stadt Haar, am östlichen Stadtrand Münchens; Stadtteil Eglfing; Wohnsiedlung „Jugendstilpark Haar“ auf herausgetrennten Teilbereichen, die früher zum Gelände des Isar-Amper-Klinikums gehörten; Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und S-Bahn-Station im Gehbereich; insgesamt gute Infrastruktur; ruhige Wohnlage; die Umgebungsbebauung ist meist durch neuwertigere MFH auf großen, parkähnlich angelegten, Grundstücken geprägt; insgesamt gute Wohnlage.
- Grundbuch: 13,02/1000 MEA an dem Grundstück, Flurstücke 261/141 und 261/69, je Gemarkung Haar, verbunden mit dem Sondereigentum an ETW und Kellerraum Nr. 71; keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.
- Gebäude: Einseitig angebautes MFH (BJ 2023) als behindertengerechtes Energiesparhaus mit 4 Geschossen in Ziegelbauweise; Satteldach mit Pfanneneindeckung, keine Guben; Fassade mit Wärmedämmung (Klinker); Aufzug für 8 Personen; Fernwärmeheizung; der Energiebedarfskennwert ist 2023 mit nur 47 kWh ermittelt worden.
- Grundriss: 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, Bad und Abstellraum (WFL rd. 70 m²) im 3. OG; die Grundrisslösung ist nur als Ø eingestuft worden, weil kein Balkon vorhanden ist; zur ETW gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von rund 7 m².
- Ausstattung: Insgesamt Ø Ausstattung im Vergleich zu einer Neubau-ETW; fernwärmegefeuerte Zentralheizung, Wärmeübertragung Fußbodenheizung; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Böden: Zimmer und Küchenbereich mit hochwertigem Parkett; Flur und Bad mit großformatigen Fliesen Badezimmer raumhoch gefliest, mit ebenerdiger Dusche mit Glaswänden, Waschbecken und Wand-WC (keine Wanne); Einbauküche im Wohn-/Essbereich die genau eingepasst wurde (siehe GA).
- Baulich. Zustand: Es handelt sich um eine Fast-Neubau-ETW. Im Bereich Sondereigentum sind keine Baumängel festgestellt worden. Der Gemeinschaftsbereich ist damals von der DEKRA abgenommen worden; keine wesentlichen Gewährleistungsansprüche; die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert (siehe Ausführungen im Gutachten).
- Wohngeld: Das derzeitige Wohngeld beträgt monatlich 209 €.
- Verkehrswert: **3-Zimmer-ETW (2 Jahre alt) in Haar im August 2025: 540.000 €**
- 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 + Luftbild; Nr. 6-8 Schnitt und Grundrisse

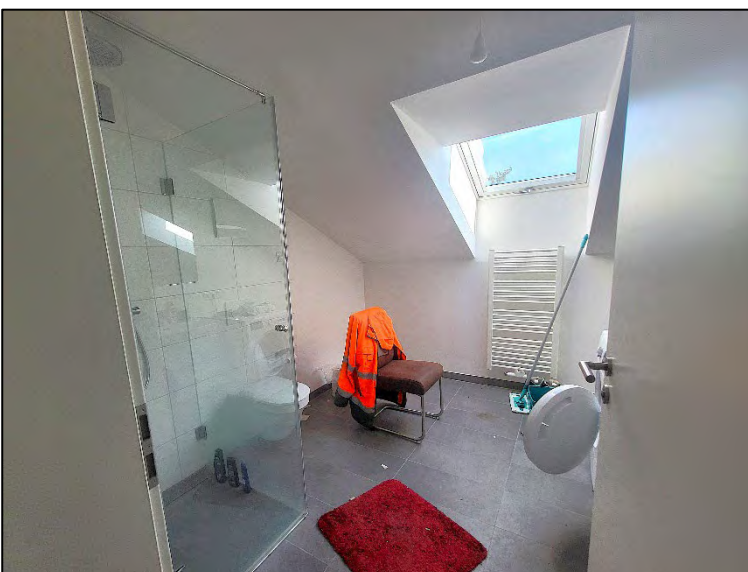


Unterzeichnet von:
Harald Pesch
Datum: 08.09.2025



Vorderansicht des Gebäudes
Apfelwiese 14 (Baujahr 2023);
die ETW Nr. 71 befindet sich im
DG (siehe Pfeile)

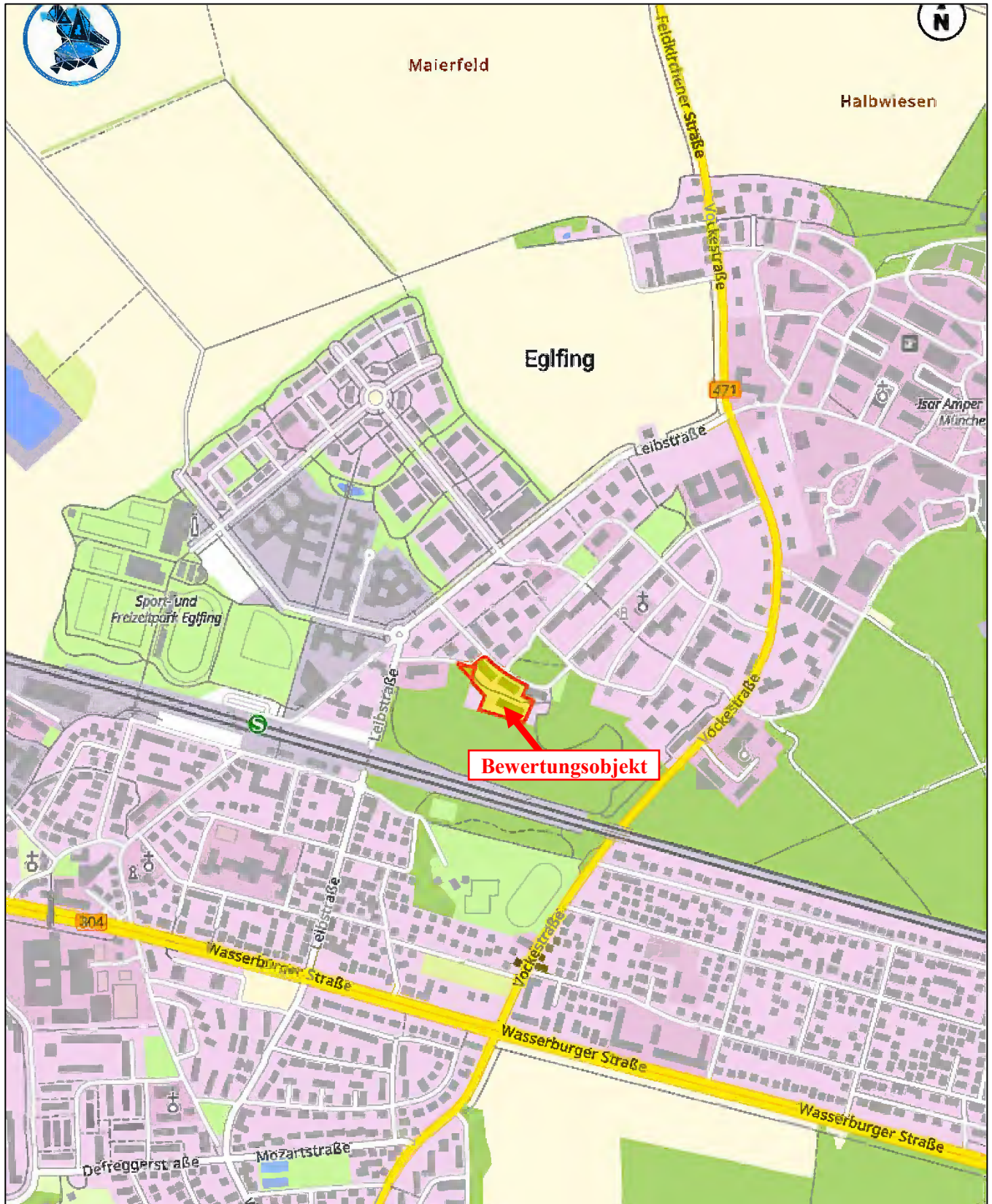
Blick in den großzügig geschnittenen
Wohn-/Essbereich (28,50 m²);
vorne links/rechts offene Küche



Badezimmer mit ebenerdiger
Dusche mit Glaswänden,
Wand-WC, Waschbecken
und Anschluss für die Wasch-
maschine (keine Wanne)

The map displays the administrative boundaries of the Munich region, including the districts of Schleissheim, Garching b. München, Erding, München, and Ebersberg. The city of Munich (München) is centrally located, with its urban area (Stadtgrenze) and the surrounding Munich Metropolitan Region (LHST München) clearly marked. The evaluation object (Bewertungsobjekt) is indicated by a red arrow pointing to the area around Haar. Other labeled locations include Haimhausen, Eching, Oberschleissheim, Ismaning, Pasing, Markt Schwaben, Poing, Forstinning, Anzing, Vaterstetten, Neubiberg, Unterhaching, Ottobrunn, Grünwald, Oberhaching, Brunntal, Sauerlach, Hofoldingen Forst, Aying, Glonn, Moosach, Bruck, Gde. Feldkirchen-Westernham, Gde. Baiern, Gde. Straßlach-Dingharting, Deisenhofener Forst, Gde. Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Hohenbrunn, Grasbrunn, Zorneding, Kirchseeon, EBE, GR M, and Bock. The map also shows major roads (orange lines) and green spaces (green areas).

Stadtplanausschnitt der Stadt Haar mit dem Stadtteil Eglfing
von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (M $\approx$ 1 : 10.000)



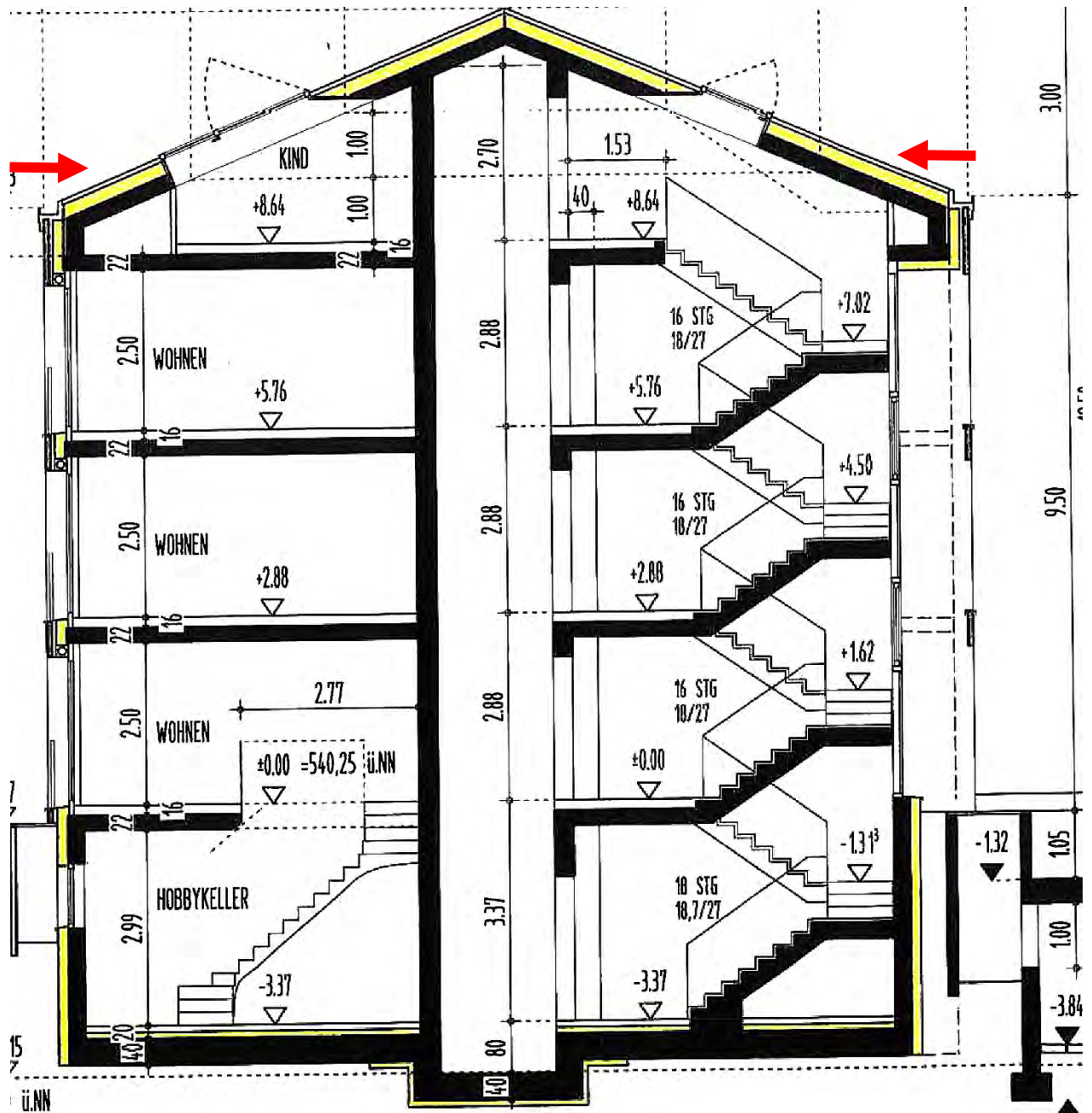
Luftbild von der ETW-Anlage und der Umgebungsbebauung von
der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



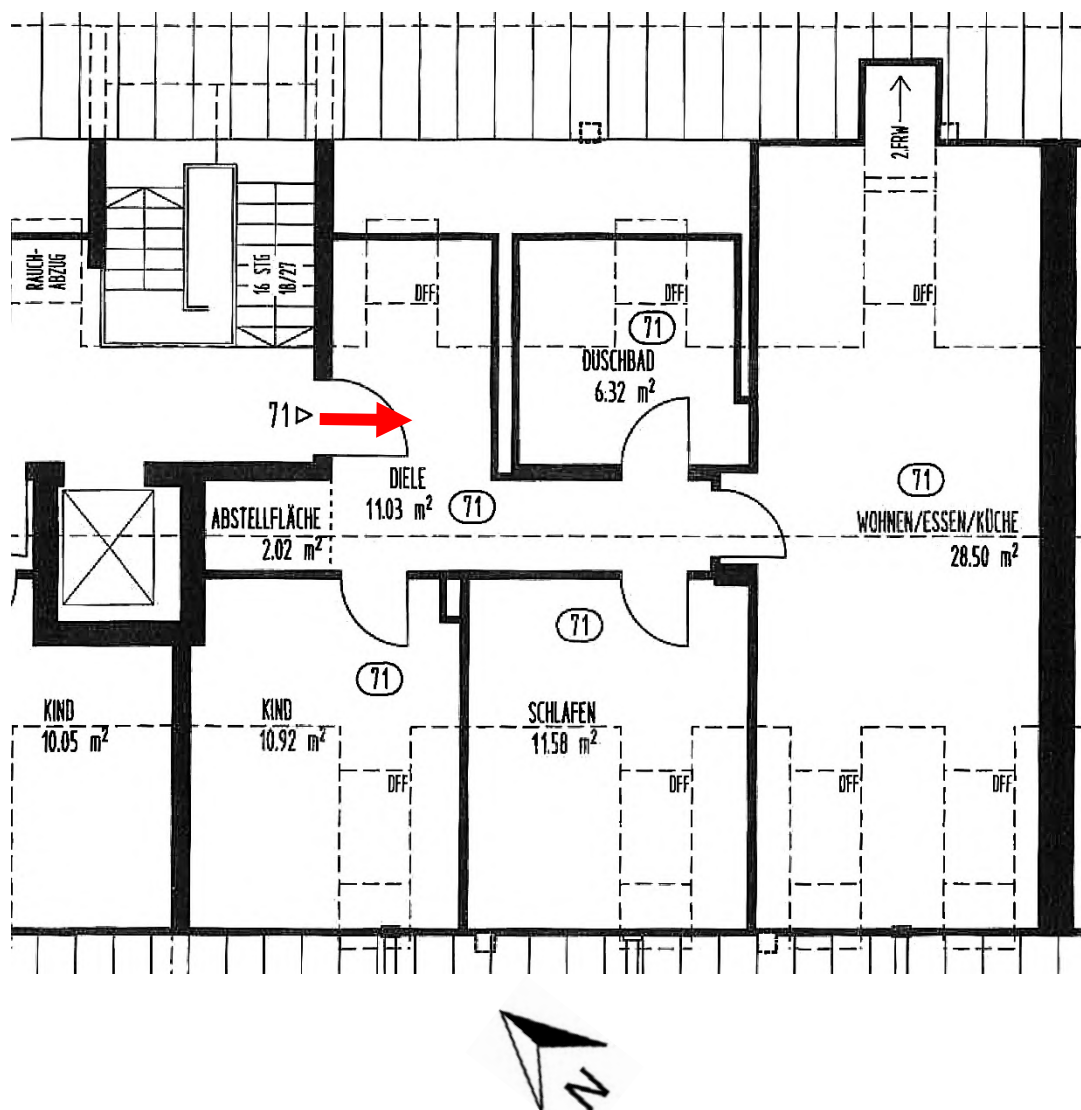
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



Gebäudequerschnitt
laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021
(M $\approx$ 1 : 100)



Grundriss ETW Nr. 71 im Dachgeschoss
laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021
(M $\approx$ 1 : 100)



Grundriss KG mit dem Abstellraum Nr. 71,
Fahrradraum und Kinderwagen Raum
laut Aufteilungsplan vom 07.12.2021
(M $\approx$ 1 : 100)

