



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

## Kurzbeschreibung

der Eigentumswohnung Nr. 11 und der Tiefgaragenstellplätze Nr. 25 und Nr. 26

Iglinger Str. 23 in 86899 Landsberg am Lech

### 1 Wesentliche Daten

<b>Aktenzeichen des Gerichts</b>	K 88/24
<b>Gutachten-Nr.</b>	24-000066G
<b>Objektart</b>	3-Zimmer-Eigentumswohnung
<b>Wohnungsnummer</b>	11
<b>Geschosslage Wohnung</b>	Dachgeschoss
<b>PKW-Stellplätze</b>	Zwei Tiefgaragen-Stellplätze (Nr. 25 und Nr. 26)
<b>Objektadresse</b>	Iglinger Str. 23 in 86899 Landsberg am Lech
<b>Flurstück</b>	921/2, Gemarkung Landsberg am Lech
<b>Wohneinheiten in der Anlage</b>	12
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	14.11.2024
<b>Qualitätsstichtag</b>	14.11.2024
<b>Ortstermin</b>	14.11.2024
<b>Baujahr Wohnanlage</b>	um 1993
<b>Energieausweis</b>	96,4 kWh / (m <sup>2</sup> a)
<b>Wohnfläche</b>	rd. 84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	Wohnung (vermietet)
<b>Verkehrswert (unbelastet) Wohnung Nr. 11</b>	<b>370.000 €</b>
<b>Verkehrswert (unbelastet) TG-Stellplatz Nr. 25</b>	<b>18.000 €</b>
<b>Verkehrswert (unbelastet) TG-Stellplatz Nr. 26</b>	<b>18.000 €</b>

## 2 Beschreibung und Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon in gefragter Makrolage in Landsberg am Lech. Zudem sind zwei Tiefgaragen-Stellplätze vorhanden.

Die Wohnanlage befindet sich in durchschnittlicher Wohnlage an einer gut frequentierten Durchgangsstraße mit entsprechenden Immissionen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und ist von der Straße abgewandt ausgerichtet. Mit rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat die zu bewertende Wohnung eine gängige Größe und war am Ortstermin befristet vermietet.

Die Wohnung weist einen zweckmäßigen, zeitgemäßen Grundriss auf. Die Küche ist ein gefangener Raum und nur über das Wohnzimmer zu erreichen. Der Zugang zum Balkon erfolgt über das Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Die Wohnung ist durch große Fenster Richtung Süden gut belichtet. Es sind Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen vorhanden, die auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Sache zurückzuführen sind. Zudem sind kleinere Beschädigungen (z.B. Bodenbelag, Sprung in einer Scheibe) vorhanden. Im Schlafzimmer und im Wohnzimmer wurde der Bodenbelag bereits erneuert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage.

Die Wohnanlage stammt aus den 1990er Jahren und vermittelte am Ortstermin nach rein äußerem Anschein einen durchschnittlichen, aber ordentlichen Eindruck. Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich durchgeführt. Es liegen überdurchschnittliche energetische Kennzahlen innerhalb der Wohnanlage vor.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine gute Marktgängigkeit auf.

Für eine detaillierte Darstellung wird auf das Gutachten verwiesen.

**Anlage 1: Fotodokumentation**



Südansicht Wohnanlage mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Nordansicht Wohnanlage mit Zugang zum Haus



Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungsflur



Bad



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Kratzer Fliesenbelag Boden Küche



Arbeitszimmer (ursprünglich Schlafzimmer)

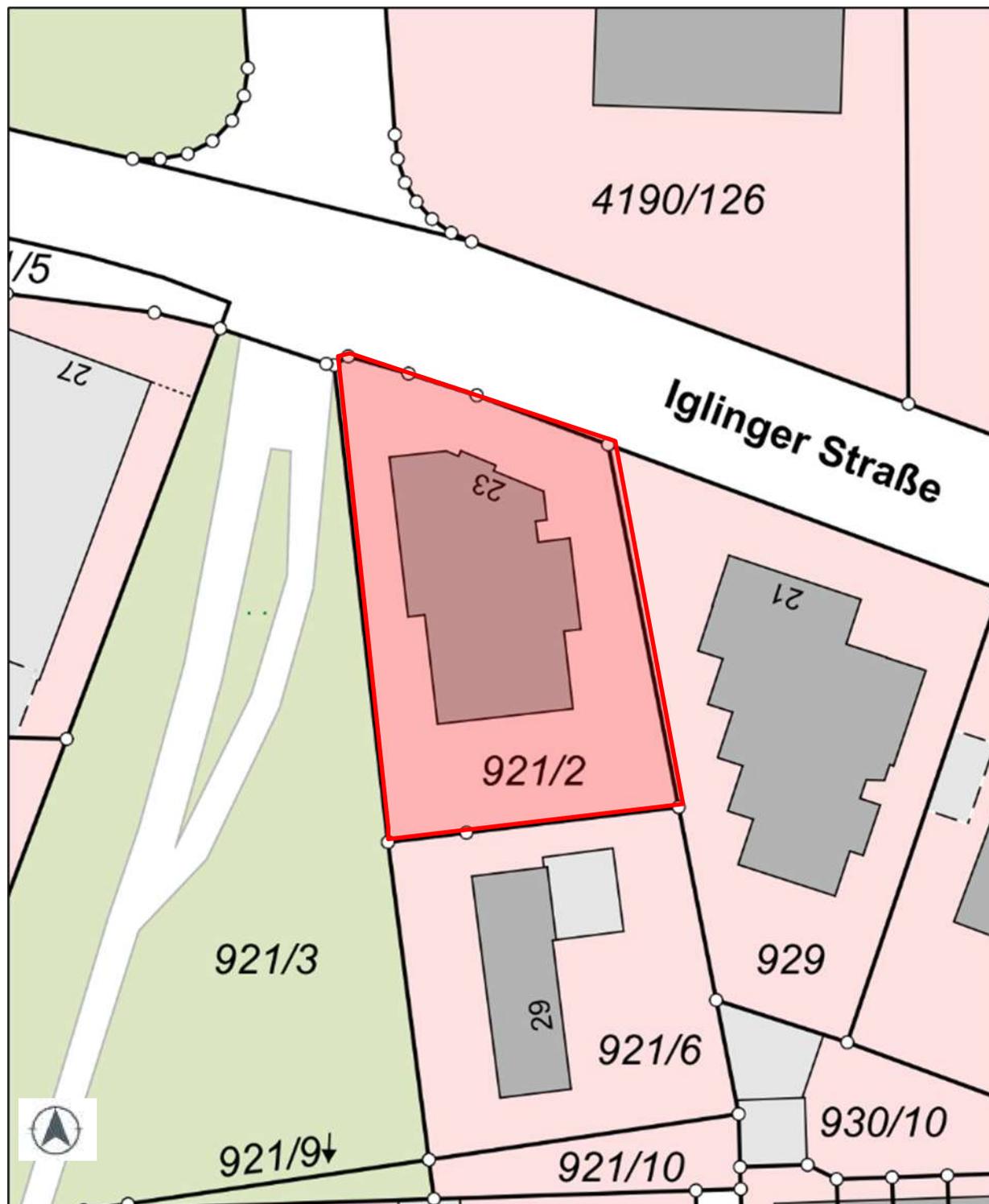


Balkon



Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 25 und 26

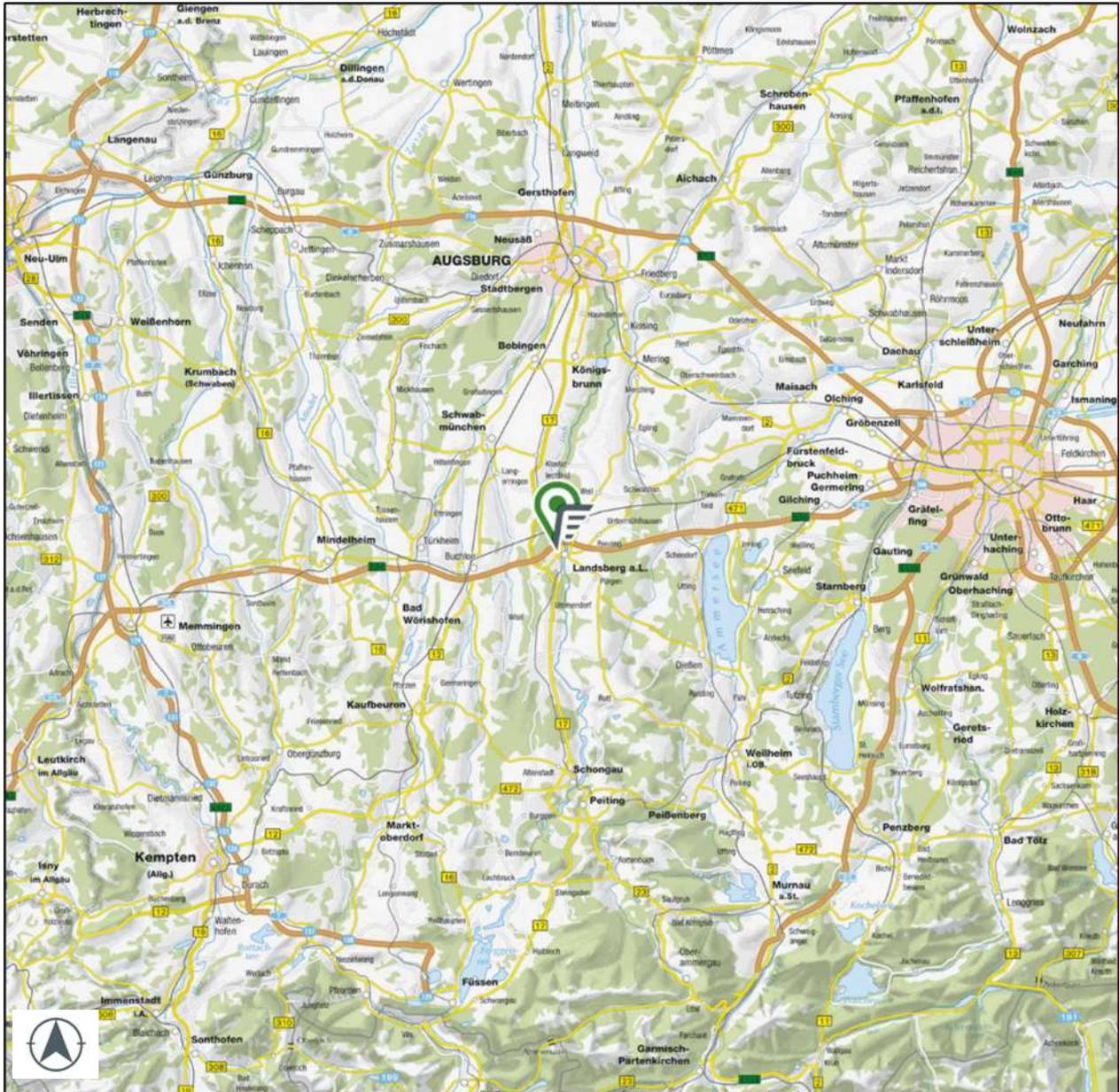
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster<sup>1</sup>



Lageplan mit Kennzeichnung der Wohnanlage und des Bewertunggrundstücks (rot)

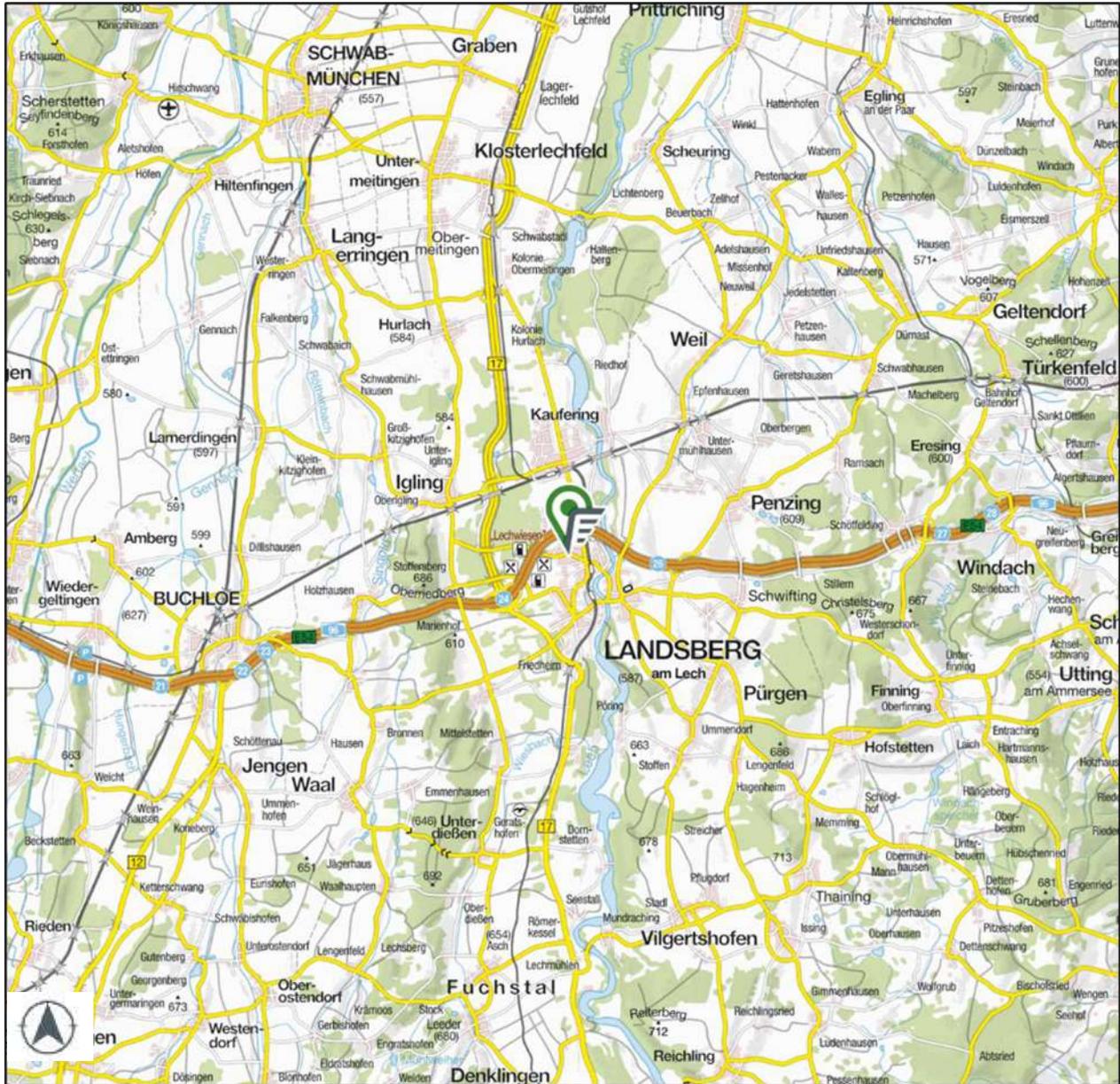
<sup>1</sup> Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Übersichtskarte 1:800.000<sup>2</sup>



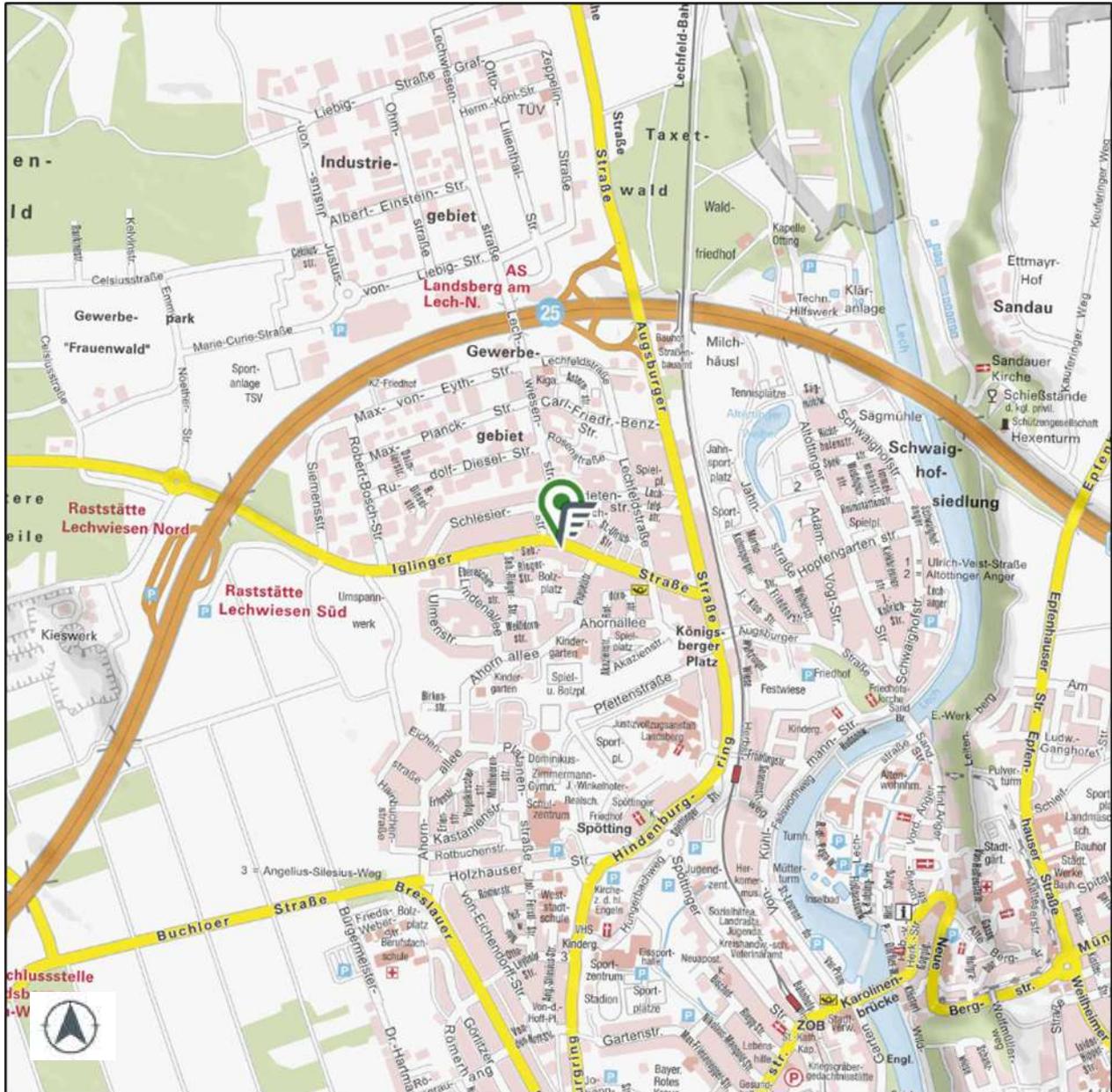
<sup>2</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 4: Übersichtskarte 1:200.000<sup>3</sup>



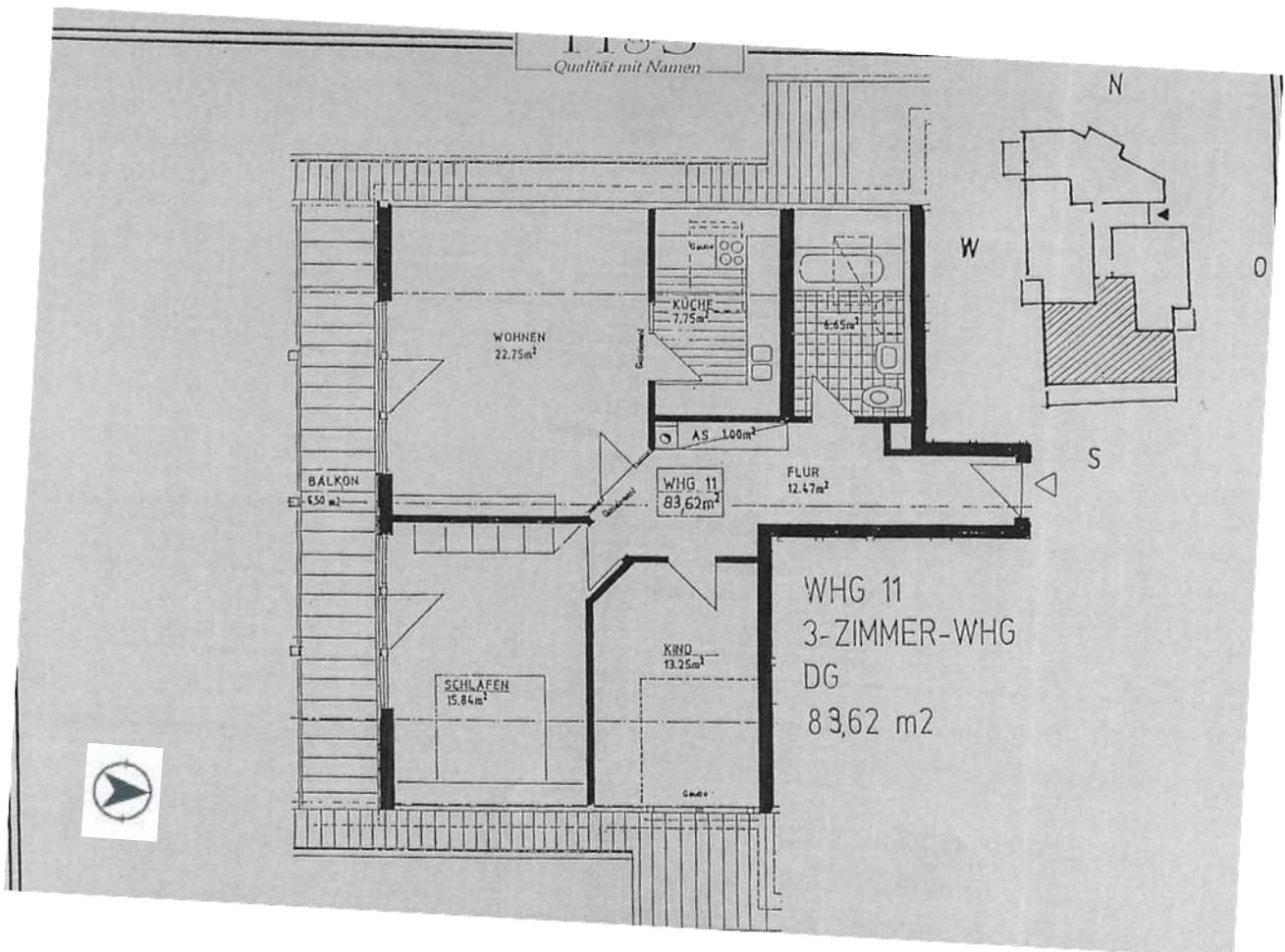
<sup>3</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Regionalkarte 1:20.000<sup>4</sup>



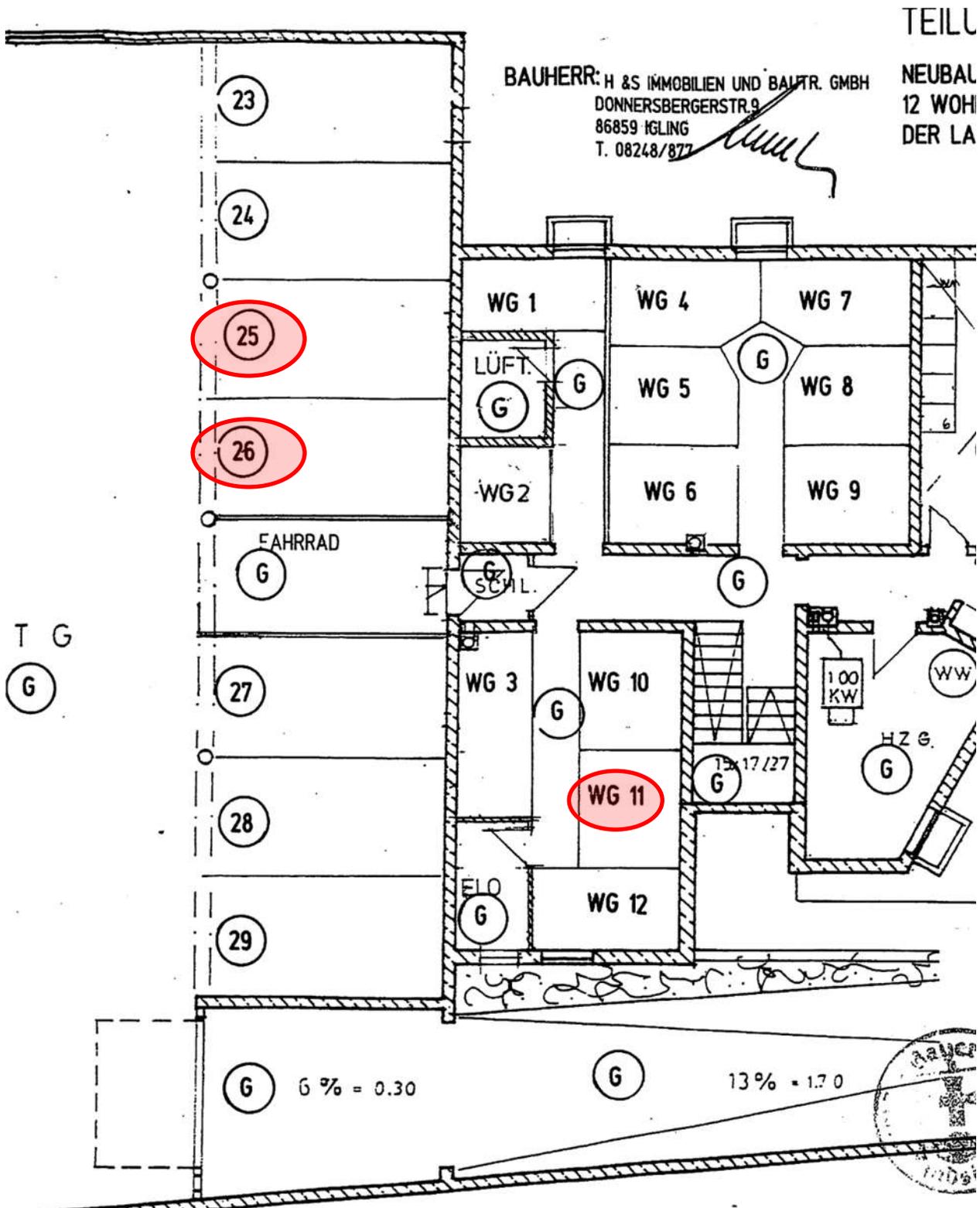
<sup>4</sup> Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2025. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Grundrisse<sup>5</sup>



Grundriss Wohnung Nr. 11 (Dachgeschoss)

<sup>5</sup> Datenquelle: Eingabeplan vom September 1983



Untergeschoss mit TG-Stellplätzen Nr. 25 und 26 und Keller Nr. 11