

EXPOSEE über den Verkehrswert der Grundstücke Flurstücke Nr. 93/3, 93/5, 105/39
Gemarkung Krün, Soiernstraße 3, 82494 Krün

Erstellt am 26.03.2024, 14.298 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 26.03.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht Weilheim i. OB, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, Beschluss vom 17.08.2023
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 08.11.2023;

2. Wertermittlungsstichtag: 26.03.2024 (Qualitätsstichtag 08.11.2023)

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht Garmisch-Partenkirchen von Krün, Blatt 1217
- FIST. Nr. 93/3: 1.047 m², FIST. Nr. 93/5: 739 m², FIST. Nr. 93/3: 604 m²
- Eintragungen Abt. II: jeweils Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Bebauung FIST. Nr. 93/3: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, E+1+D, teilunterkellert, geringfügiger Überbau und Carport auf FIST. Nr. 105/39
- Baujahr ca. 1873
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ_{realisiert}: 0,40
- Bruttorauminhalt (BRI): 1.282 m³
- Wohnfläche: 218,41 m²
- Nutzungsflächen (NUF) KG, EG, DG unbeheizt: 107,53 m²

4. Ort:

82494 Krün, Gemeinde, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, 1.950 Einwohner

5. Lage:

Östlicher Ortsbereich, ins Dorfzentrum rd. 500 m, gute Infrastruktur, ruhige, leicht erhöhte Lage, tlw. Ausblick nach Süden ins Isartal, FIST. Nr. 93/3 und 93/5 gute bis sehr gute Wohnlage, FIST. Nr. 105/39 durchschnittliche Wohnlage;

6. Planungsrecht:

Kein Bebauungsplan, FNP allgemeines Wohngebiet, Beurteilung nach umliegender Bebauung gem. § 34 BauGB, Gestaltungssatzung; realisierbare WGFZ: FIST. Nr. 93/3 ca. 0,53, FIST. Nr. 93/5 ca. 0,65, FIST. Nr. 105/39 ca. 0,61;

7. Nutzung:

Nach Angabe keine Mietverhältnisse;

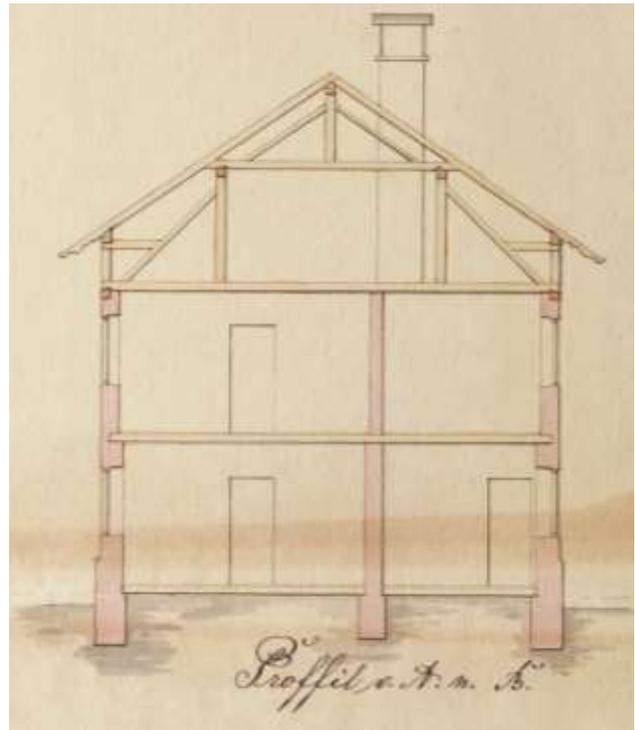
8. Beschreibung:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Formensprache objekttypisch einfach, historisierend, Satteldach: EG 4 Zimmer, Dusche/WC, Waschraum, Werkstatt, Lager, OG 2 Zimmer, Küche, DG Zimmer, Bad/WC, Speicher, unbeheizte Zimmer, OG Nord Einliegerwohnung 3 Zimmer, Küche, Dusche/WC; geringfügige Teilunterkellerung, Carport; Massivbauweise Mauerwerk, Holzdachstuhl, Wärmedämmung nicht bekannt, Deckung Tonziegel, Decke über KG Stahlbeton, sonst Holzbalken, Treppen Holz, Fenster Holz Kasten- bzw. Verbundfenster, tlw. Isolierverglasung, Böden Parkett, Keramik, Kunststoff, Linoleum, Textil, Sanitärräume Ausstattung ca. 1978, Gas-Zentralheizungen je Einheit (Hauptwohnung 1986, Warmwasserbereitung Elektro-Boiler), EG Kachelofen;
Zustand: unterdurchschnittlich gepflegter Eindruck, erhöhter Bedarf an Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen, Ausstattung einfach bis max. durchschnittlich, energetischer Zustand weit unterdurchschnittlich;
Objekt erfüllt einfache Wohnanforderungen;
Örtliche Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern hinreichend, jedoch wegen gestiegener Finanzierungszinsen reduziert, Vermarktung über dem reinen Bodenwert nicht möglich, baulichen Anlagen ist kein Wert mehr beizumessen, gute Vermarktungsfähigkeit als Liquidationsobjekt;

9. Verkehrswert (Marktwert):

FIST. Nr. 93/3:	1.060.000 €
FIST. Nr. 93/5:	880.000 €
FIST. Nr. 105/39:	660.000 €

10. Anlagen



Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

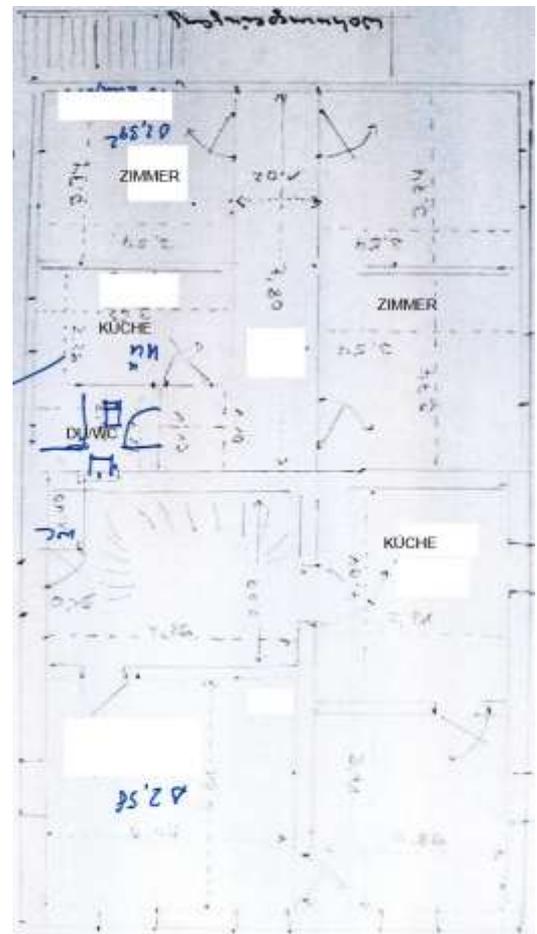
Querschnitt

© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

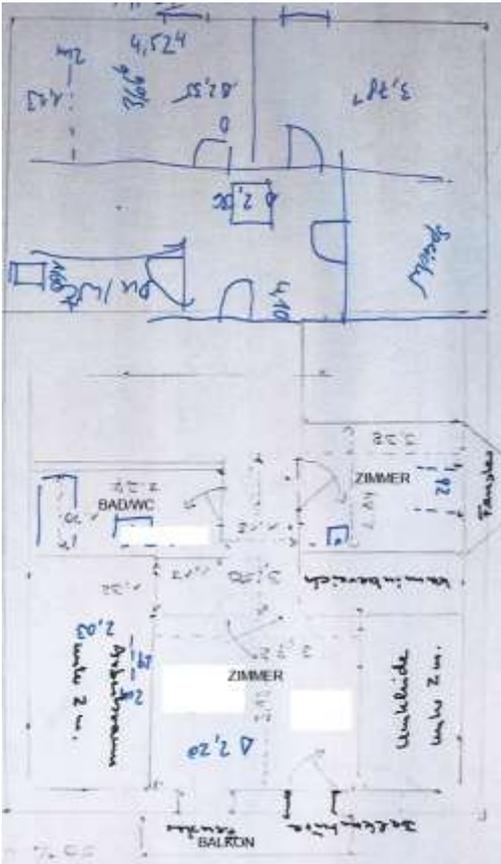


Grundriss-Skizze Erdgeschoss

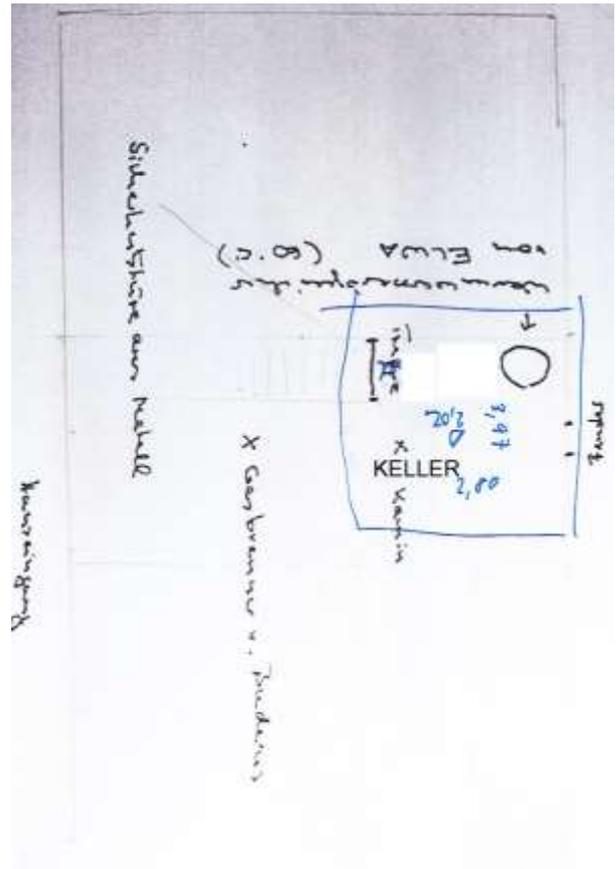
Norden



Grundriss-Skizze Obergeschoss



Grundriss-Skizze Dachgeschoss



Grundriss-Skizze Kellergeschoß



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Blick vom Balkon nach Süden



Zimmer Süd DG



Bad/WC DG



Bad/WC DG



Dusche/WC Nord DG



Treppe OG



Zimmer OG

Treppenraum OG



WC OG



Dusche/WC EG



WC EG



Zimmer Einlieger



Dusche/WC Einlieger