



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé für das Einfamilienwohnhaus mit Einzelgarage und Freisitz, Flurstück 1643/9
in der Oskar-Maria-Graf-Straße 14a, vormals Max-Dingler-Straße in 82131 Gauting/Stockdorf

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 23. November 2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04. Oktober 2023

Objekte: Das Wohnhaus konnte nur von außen besichtigt werden.

Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden.
EG: Wohnzimmer mit räumlicher Verbindung zum Essplatz, Küche mit Haus-
arbeitsraum, Diele, separates WC und Garderobe.

DG: Drei Zimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon, ein Badezimmer, Flur.
Spitzboden:

Der Spitzboden ist in den Planunterlagen nicht dargestellt.

KG: Hobbyraum, Saunabereich mit WC, Waschküche, Heizraum und lt. Plan
drei Kellerräume.

An das Wohnhaus angrenzender, überdachter Freisitz sowie Zugang zum In-
nenhof.

Einzelgarage mit Zugang zum Innenhof und zum überdachten Hauseingangs-
bereich.

Lage: Die Gemeinde Gauting grenzt nördlich an die Gemeinde Krailing, östlich an
den Forstenrieder Park, südlich an die Gemeinde Starnberg und westlich an
die Gemeinde Weißling. Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Ge-
meindeteil Stockdorf, rd. 3 km nordöstlich des Ortszentrums von Gauting. Die
S-Bahnhaltestelle Stockdorf liegt rd. 1,5 km nördlich des Bewertungsobjekts.
Die Anbindung mit der S-Bahn an München erfolgt im 20 Minutentakt; die
Fahrzeit nach München dauert ca. 25 Minuten und nach Starnberg ca. 10 Mi-
nuten.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Nordostseite der Oskar-Maria-Graf-
Straße, einer Anliegerstraße. Es ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer
Einzelgarage bebaut. Die Umgebungsbebauung besteht aus vergleichbaren
Einfamilien- oder Doppelhäusern auf großen Grundstücken in offener und lo-
ckerer Bebauung.

Grundbuch: Gemarkung Gauting, Flurstück 1643/9, Stockdorf, Max-Dingler-Straße 14a,
Gebäude- und Freifläche zu 890 m²

Bebauung: Baujahr etwa 1973, entsprechend der Baugenehmigung. Das Haus ist nach
Südwesten, Südosten und Nordosten orientiert, der Garten liegt im Süden und
Osten.

Wohnfläche ca. 163 m², der Balkon ist mit ½ der Fläche enthalten. Die Wohnfläche des Spitzbodens ist in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten, da keine Planunterlagen vorhanden sind. Nutzfläche im Keller beträgt ca. 110 m²; dabei ist der Heizraum nicht enthalten.

Laut Eingabeplan sind das Wohnhaus, die Garage und eine Fläche, die unter dem Hauseingang liegt, unterkellert. Das Wohnhaus mit Erd-, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden ist in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach ohne Dachüberstände gedeckt. Decken über KG und EG sind im Plan als Stahlbetondecken dargestellt, Decke über DG als Holzbalkendecke.

Nach Angabe des Antragstellers entspricht das Wohnhaus dem Ausstattungsstandard des Baujahres.

Das Wohnhaus wird mit einer Gaszentralheizung, lt. Angabe, 2005 erneuert, mit zentraler Warmwasserbereitung beheizt. Lt. Angabe ist ein offener Kamin im Wohnraum vorhanden.

Naturbelassene Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Kunststoffrollos, Bodenbeläge im EG mit Fliesen-, im OG mit Teppichbelag, Sanitäräume gefliest.

Garage:

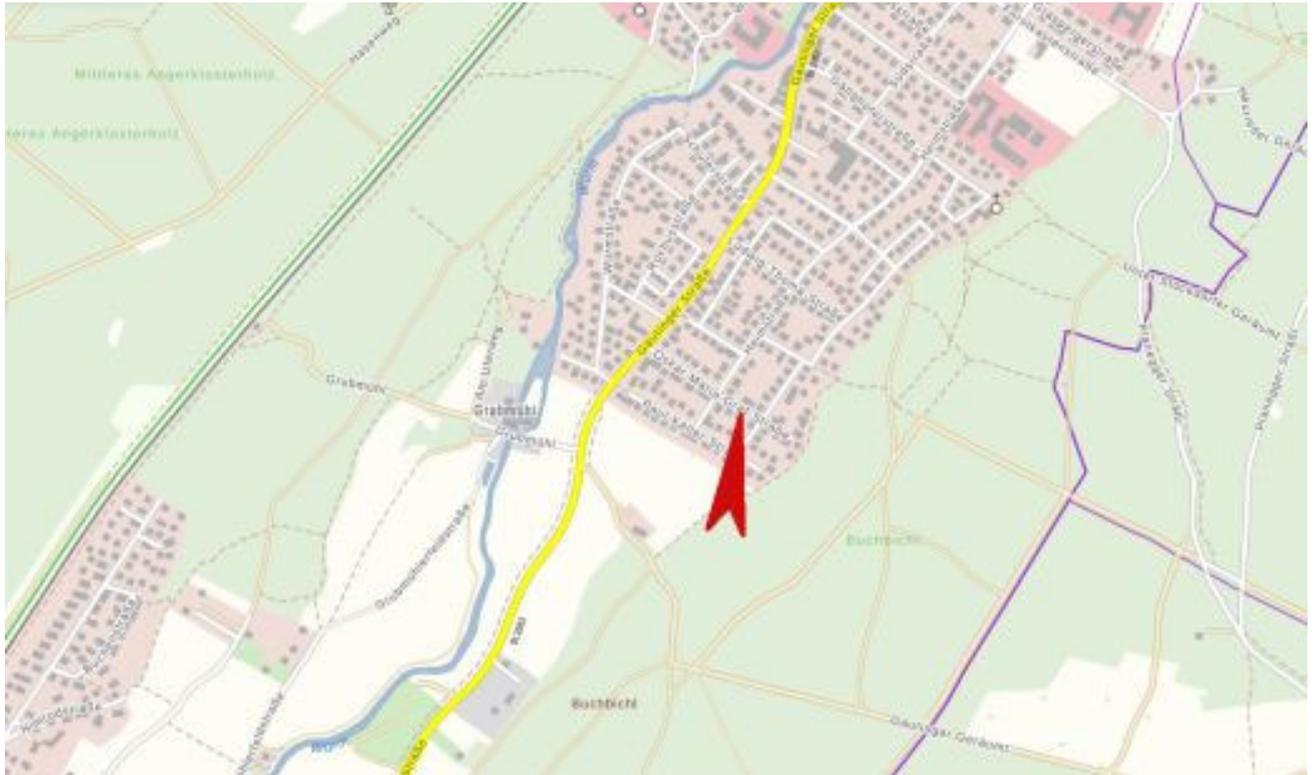
Unterstellte Garage in Massivbauweise mit massivem Flachdach, Kipptor elektrisch bedienbar, Türen zum Innenhof und zum Vorplatz des Hauseingangs.

Verkehrswert:

1.660.000 €
(miet- und lastenfreier Zustand)
Wertermittlungstichtag 04. Oktober 2023

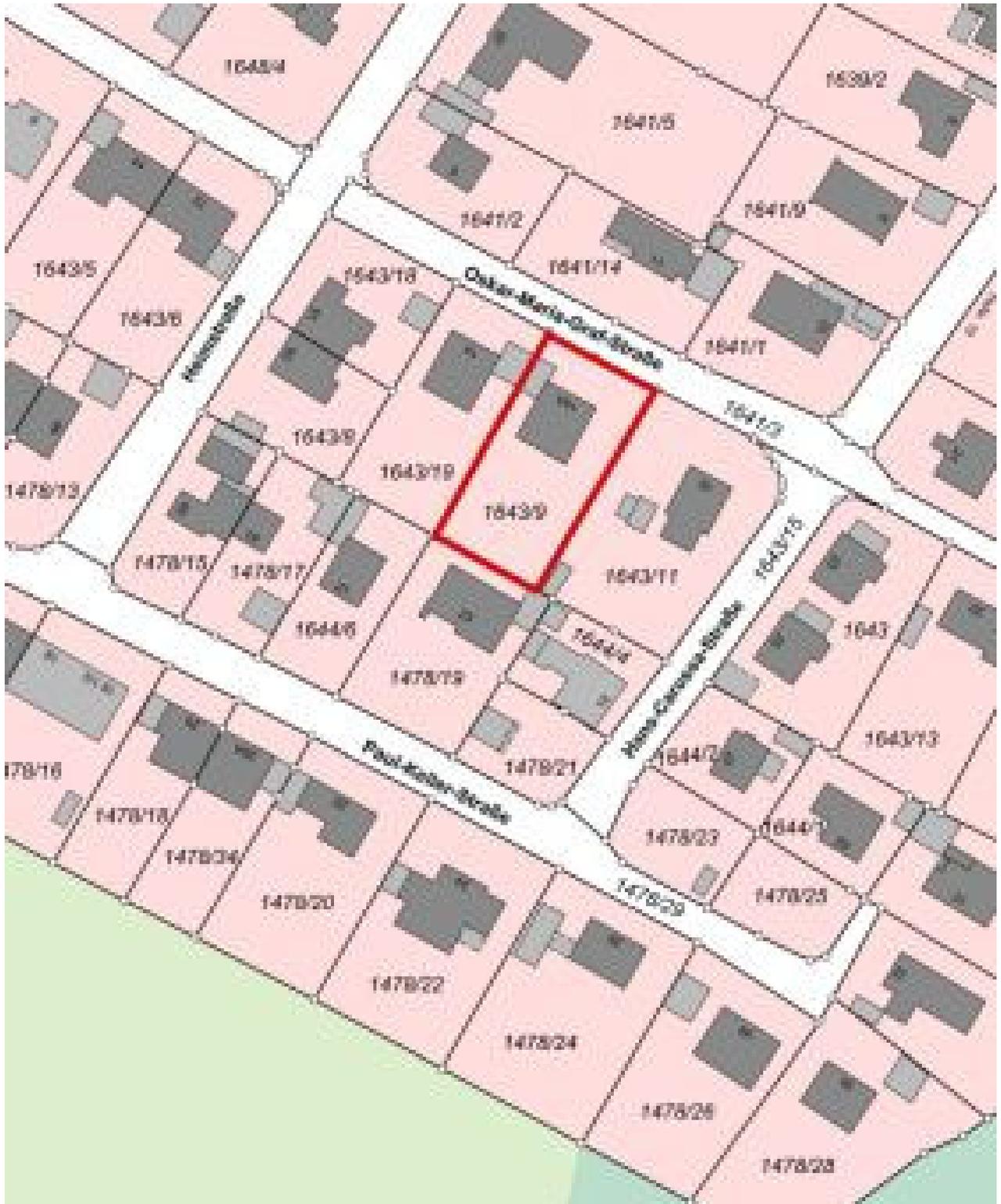
Hinweis:

Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



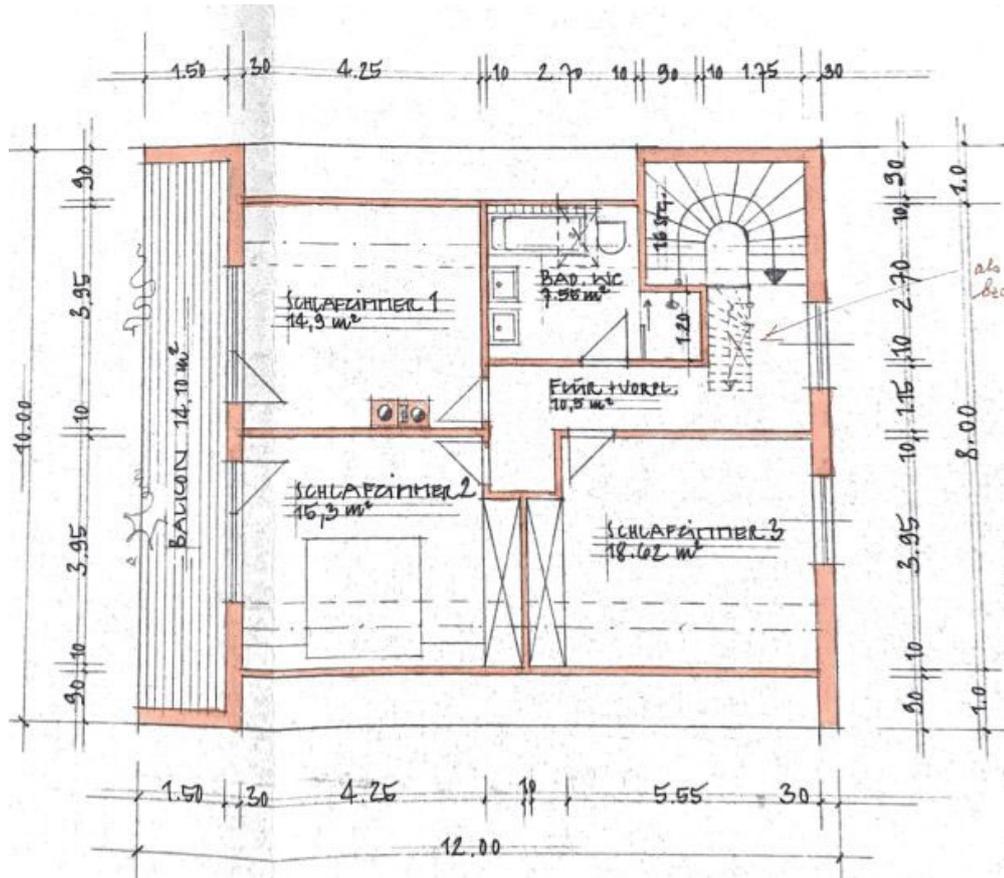
Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

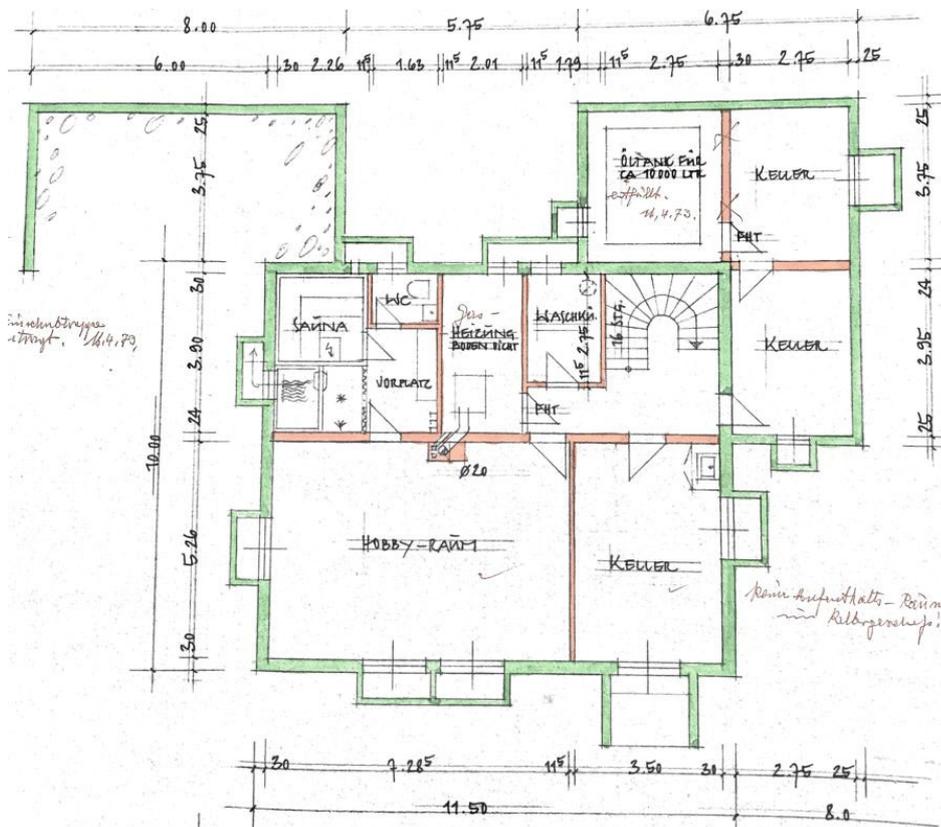


Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



Nordostansicht



Ansicht von der Straße



Überdachter Hauseingang



Nordostansicht



Südwestansicht mit überdachtem Freisitz



Südlicher Gartenbereich