



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 eine 4- Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 15, einem Kellerabteil Nr. 19 und zwei Tiefgaragenstellplätze in einem Combilifter
in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 17. Februar 2023
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 17. Januar 2023

Objekte: 4-Zimmerwohnung im 1. Dachgeschoss mit Kellerabteil, ein weiteres Kellerabteil und zwei Tiefgaragenstellplätze.

Wohnung mit einem Wohn- Esszimmer mit zum Essplatz hin offener Küche und Zugang zum Nordbalkon, Ausrichtung nach Norden und Süden. Zwei Schlafzimmer sind nach Süden orientiert, ein Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet mit Zugang zum Balkon; Badezimmer und separates WC sind innenliegend, Flur mit Abstellfläche. Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 120,4 m² (inkl. Balkonfläche zu ½). Die Wohnung ist vermietet. Ein Energieausweis vom 14.01.2020 für das Gebäude liegt vor. Der Endenergiebedarf ist mit 79,4 kWh/(m²a) ermittelt.

Baujahr 2018, Wohn- und Geschäftshaus mit 16 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit Mehrfachparkerpalettenanlagen und zwei Einzelstellplätzen.

Grundbuch: Gemarkung Dachau, 662,90/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 121, Pfarrstraße 11, 12, Wieningerstraße 18a, Gebäude- und Freifläche zu 1.058 m²; verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im 1. Dachgeschoss mit Balkon und Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15.

und 1/10.000 Miteigentumsanteil; verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19.

und 2/19 Anteil an dem 19/10.000 Miteigentumsanteil; verbunden mit dem Sondereigentum an dem Neunzehnfachparker in der Tiefgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 25.

Grundstück: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum der Dachauer Altstadt, rd. 200 m nordwestlich des Rathauses. Das Schloss Dachau mit Hofgarten ist rd. 300 m und der Fluss Amper, der südlich der Altstadt verläuft, ist etwa 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Blockrandbebauung im Umfeld besteht aus vergleichbaren Wohn- und Geschäftshäusern, sowie Einzeldenkmälern in unmittelbarer Nähe. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich eines

Ensembleschutzes.

Die S-Bahnhaltestelle der S2, Dachau Bahnhof, ist zu Fuß nach ca. 15 Minuten erreicht, die Fahrzeit zum Münchner Marienplatz beträgt ca. 25 Minuten.

Eine sehr gute Nahversorgung, Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen, Gymnasien und eine Fachoberschule sind in Dachau vorhanden. Die Lage und die Infrastruktur werden insgesamt als sehr gut eingestuft.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem in U-Form voll unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Dachgeschossebenen bebaut. Das Gebäude wird über zwei Treppenhäuser erschlossen. Der Hauseingang Nr. 11a liegt in der Pfarrstraße. Der Innenhof ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgaragenzufahrt wird über die Wieneringstraße, an der Grundstücksnordseite, erreicht.

Gebäude:

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus mit Erd-, einem Ober- und zwei Dachgeschossebenen, ist mit einem Satteldach ohne Dachüberstände gedeckt. Vom zurückgesetzten Hauseingang an der Gebäudesüdseite werden ein Treppenhaus und ein Aufzug erreicht. Der Aufzug bindet alle Geschosse an, im Treppenhausflur, der zur Wohnung Nr. 15 führt, sind vier Differenzstufen vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 15 liegt im 1. Dachgeschoss und ist nach Süden (Wohnzimmerbereich und zwei Schlafzimmer) und nach Norden (Essplatz, Küche, ein Schlafzimmer und der Balkon) ausgerichtet.

Außenwände in Beton mit Vollwärmeschutz, nicht tragende Zwischenwände als leichte Trennwände.

Die Zimmer an der Gebäudesüdseite haben Dachschrägen, Belichtung über Gauben.

Wände der Wohnung sind gestrichen und zum Teil tapeziert, Badezimmer raumhoch gefliest, separates WC ca. 1,50 m hoch gefliest. Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss.

Bodenbelag der Zimmer mit Fischgrätparkett; Flur, Badezimmer, separates WC und Küchenbereich sind gefliest.

Türen als glatte, weiß beschichtete Türblätter in Holzzargen, weiße Kunststofffenster und -türen mit zwei Scheiben- Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren Kunststoffrollen. Fenster zur Pfarrstraße sind wegen der Auflagen des Denkmalamtes als Holzfenster, weiß gestrichen mit zwei Scheiben- Isolierverglasung, ausgeführt.

Zentralheizung mit Pellets und dezentrale Warmwasserbereitung über Wärmetauscher in Wohnraumstationen jeder Wohnung; die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt.

Küche komplett möbliert einschl. Elektrogeräte, Küchenblock zwischen Essplatz und offener Küche.

Der Keller wird über das Treppenhaus und den Aufzug erreicht. Er wird

mechanisch be- und entlüftet. Die Kellerräume werden durch Alutrennwände unterteilt. Die zu bewertenden Kellerabteile Nrn. 15 und 19 mit einer Grundfläche von je ca. 6,5 m² - lt. Aufteilungsplan - liegen nebeneinander.

Die in Stahlbetonbauweise mit einem Betonsteinpflasterboden errichtete Tiefgarage wird vom Treppenhaus über eine Schleuse erreicht. Der südliche Teil der Tiefgarage ist mit Nr. 25 bezeichnet und mit 19 Stellplätzen auf zwei Ebenen ausgeführt. Bei dem Parksystem handelt es sich um ein zweigeschossiges Parksystem mit Grube von der Fa. Klaus. Die Stellplätze der unteren Ebene werden elektronisch gesteuert nach oben gehoben.

Ausstattung: Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum befinden sich in einem instandgehalten, sehr guten Zustand. Die Grundrissgestaltung der Wohnung und der Ausstattungsstandard werden als sehr gut beurteilt.

Verkehrswerte: 4 – Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 15, in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau im miet- und lastenfreien Zustand mit:
1.030.000 EURO

Kellerraum Nr. 19, in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau im miet- und lastenfreien Zustand mit:

14.000 EURO

2/19-Anteil am 19/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 121, verbunden mit Neunzehnfachparker Nr. 25, in der Pfarrstraße 11a in 85221 Dachau, im miet- und lastenfreien Zustand mit:

50.000 EURO

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



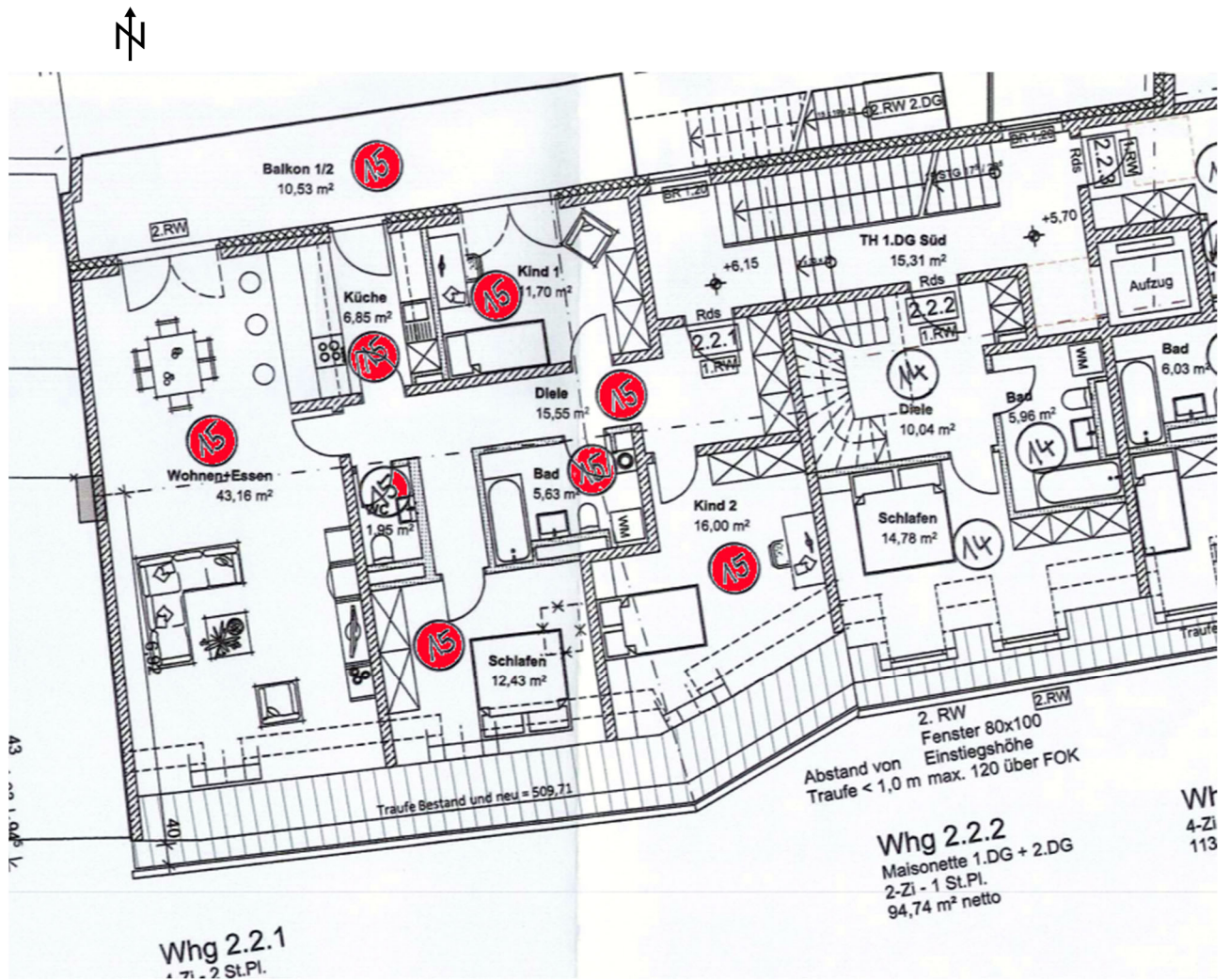
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

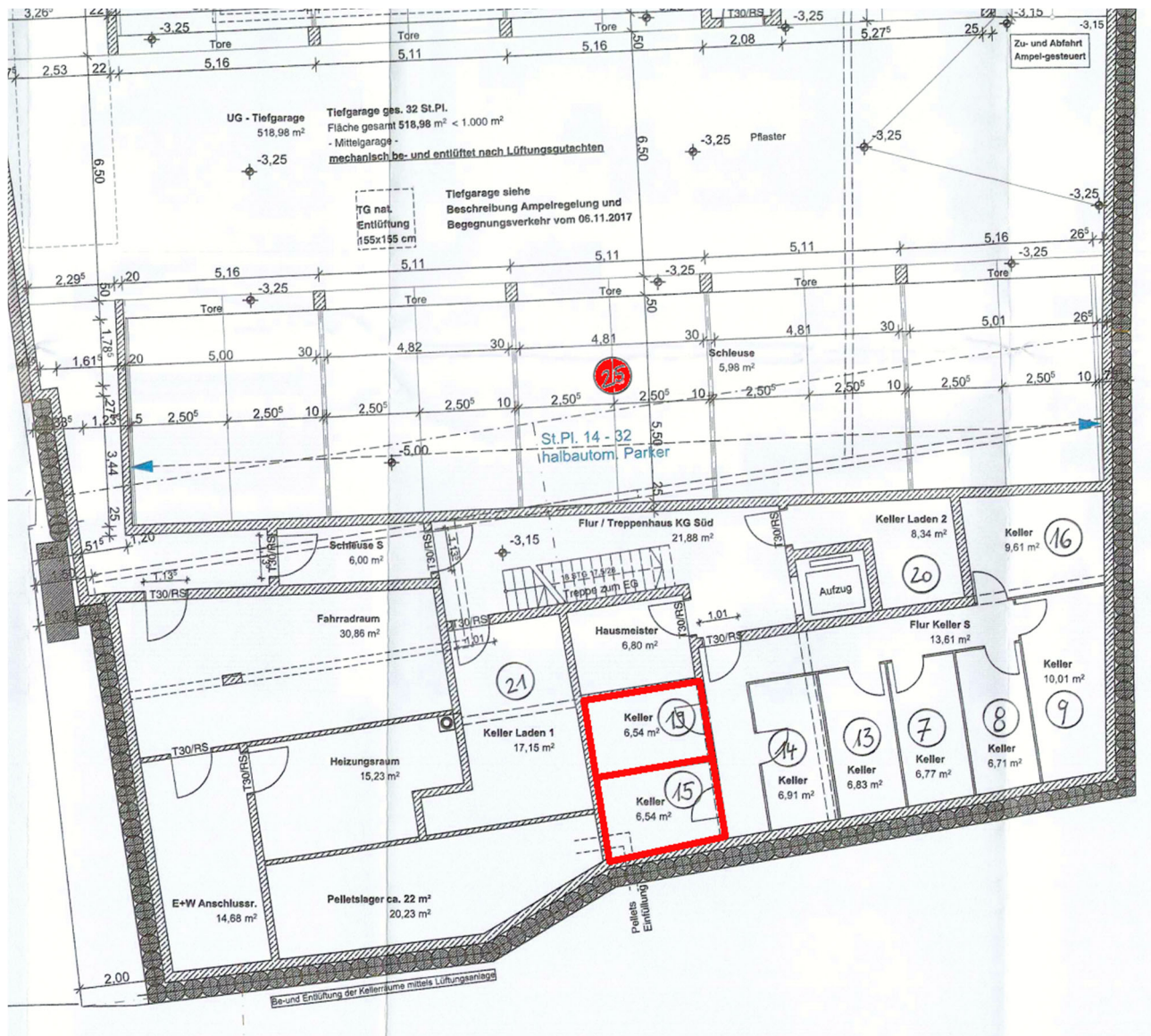


Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



1. Dachgeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 15



Keller- und Tiefgaragengeschoß, Kellerraum Nr. 15 und Nr. 19 und Tiefgaragenstellplätze Nr. 25



Südansicht



Zugang zum Hauseingang Pfarrstraße 11a



Widerstandsplatz



Tiefgaragenzufahrt Wieningerstraße



Wohnungseingangstür



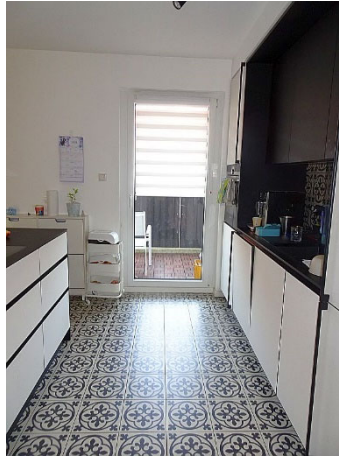
Badezimmer



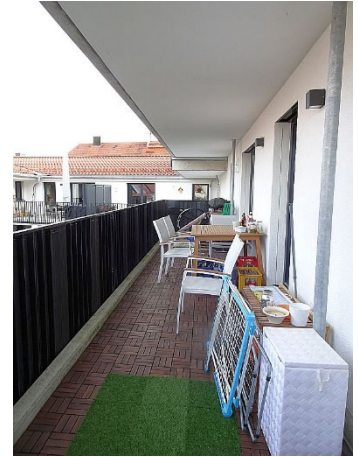
Badezimmer



Separates WC



Küche



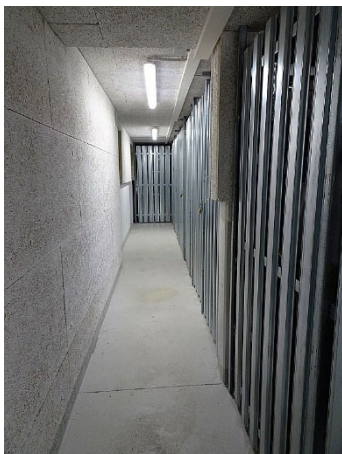
Balkon



Wohnen/Essplatz/Küche, Zugang Balkon



Blick zum Innenhof



Kellerabteile



Tiefgarage