



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 2-Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 70 und einen Tiefgaragenstellplatz Nr. 154
in der Krippfeldstraße 7 in 82110 Germering

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 12. Juli 2024, Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag ist der 05. Juni 2024

Objekte: 2-Zimmerwohnung mit Lage im Erdgeschoss rechts, Ausrichtung nach Südwesten und Nordosten
Tiefgaragenstellplatz Nr. 154, ebener Stellplatz

Wohnung Nr. 70, Wohnzimmer mit Südwestloggia, Schlafzimmer und Küche sind nach Nordosten orientiert, Badezimmer und Essdiele sind innenliegend.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 58,10 m², die Fläche der Loggia ist zu ½ enthalten. Das Wohngeld für die Wohnung betrug 2023 rd. 423 €/Monat, für den Tiefgaragenstellplatz betrugen die Kosten ca. 15 €/Monat.
Die Wohnung wird von dem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt.

Endenergieverbrauchswert vom 09.07.2018 ist mit 112 kWh/(m²a) ermittelt, das Warmwasser ist im Verbrauch enthalten.

Grundbuch: Gemarkung Germering, 6,318/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 675, Krippfeldstraße 1, 3, 5, 7, 9 und Schellenbergstraße 1, 3, 5, 8 Wohngebäude, Nebengebäude, Tiefgarage, Hofraum, darauf Trafo Stat. Nr. 7072 der Isar-Amper-Werke AG zu 9.540 m²

Flurstück 675/4, an der Schellenbergstraße, Parkplatz zu 207 m²

Flurstück 675/5, an der Krippfeldstraße, Parkplatz zu 368 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 70 bezeichnet

Grundbuch: 0,250/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Germering, Flurstück 675, Krippfeldstraße 1, 3, 5, 7, 9 und Schellenbergstraße 1, 3, 5, 8 Wohngebäude, Nebengebäude, Tiefgarage, Hofraum, darauf Trafo Stat. Nr. 7072 der Isar-Amper-Werke AG zu 9.540 m²

Flurstück 675/4, an der Schellenbergstraße, Parkplatz zu 207 m²

Flurstück 675/5, an der Krippfeldstraße, Parkplatz zu 368 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 154 bezeichnet

- Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Landkreis Fürstenfeldbruck, in der Stadt Germering. Die Stadt Germering ist von München über die A 96 nach rd. 19 km in ca. 30 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn der Linie 8 bietet ab Germering-Unterpfaffenhofen eine Anbindung in regelmäßigem Takt an die Landeshauptstadt und benötigt ca. 22 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof München. Der S- Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen ist vom Bewertungsobjekt ca. 10 Gehminuten entfernt.
- Der Germeringer See bietet Freizeit- und Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts. An Bildungseinrichtungen sind in Germering Kindergärten und -tagesstätten, Grund- und Mittelschulen, eine Realschule und zwei Gymnasien vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische Einrichtungen sind in Germering zu finden. Die umgebende Bebauung besteht aus viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts wird als durchschnittliche Lage beurteilt.
- Gebäude:** Baujahr 1973, Mehrfamilienwohnhaus mit Erd-, sechs Ober- und einem Terrassengeschoss ist mit einem Flachdach gedeckt. Die Wohnanlage umfasst acht Hauseingänge mit gesamt 144 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 64 Stellplätzen. Die Mehrfamilienwohnhäuser sind voll unterkellert; die Freifläche ist mit einer Tiefgarage unterbaut.
- Ausstattung:** Außenwände in Mauerwerk, nicht tragende Zwischenwände als 8 cm dicke leichte Trennwände.
Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht dem Baujahr.
Wohnungseingangstür als naturholzbeschichtetes glattes Türblatt in Stahlzarge, Innentüren als glatte naturholzbeschichtete Türblätter in Holzumfassungszargen
Kunststofffenster, ca. 30 Jahre alt mit Kunststoffrollos
Würfelparkett und Fertigparkett in den Zimmern, Essdiele, Küche und Badezimmer sind gefliest
Elektro- und Sanitärinstallation aus der Bauzeit, Gegensprechanlage ist vorhanden. Die Sanitärgegenstände wie Wanne, Handwaschbecken, Stand-WC sowie Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer aus dem Baujahr,
Heizungsanlage: Gaszentralheizung; die Räume werden über Radiatoren beheizt.
- Die Wohnung ist abgewohnt, alte bereits behobene Feuchtigkeitsspuren an Wänden und Decke sind nicht saniert.

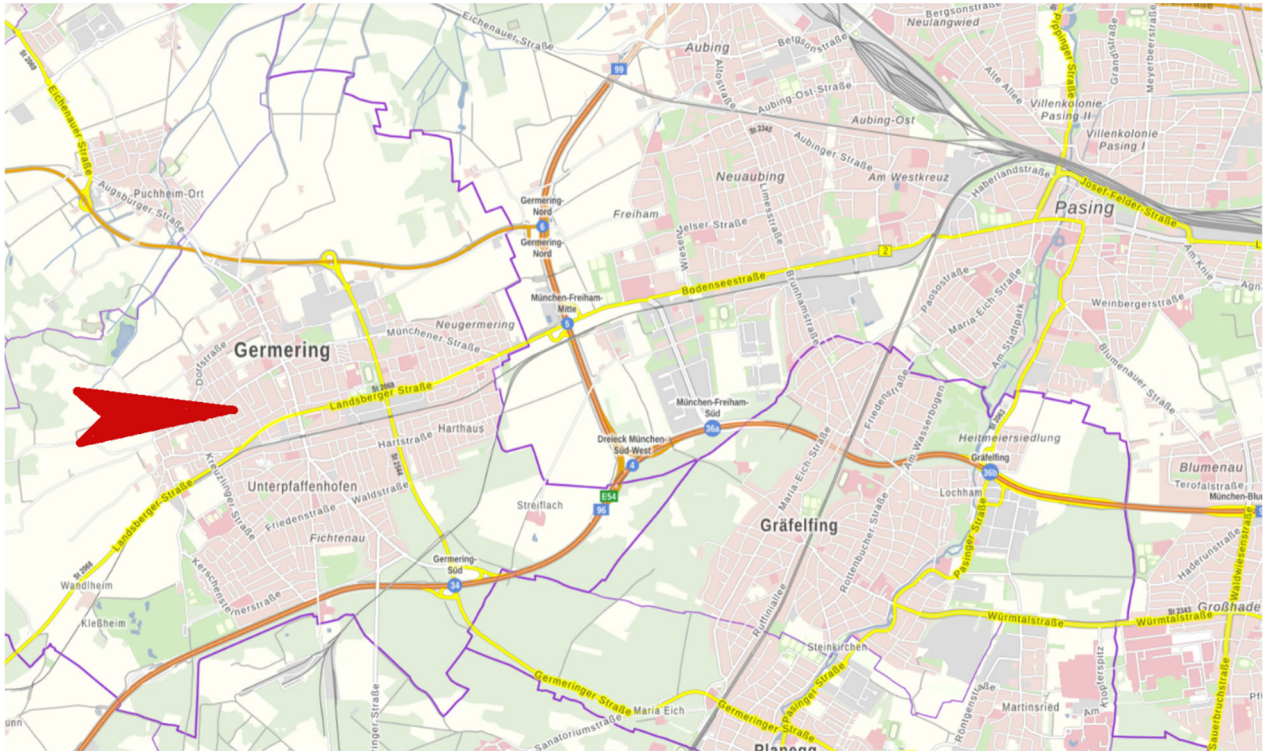
Verkehrswert: 2 – Zimmerwohnung mit Kellerabteil, 6,318/1.000 Miteigentumsanteils an den Flurstücken 675, 675/4 und 675/5, Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen Nr. 70 in der Krippfeldstraße 7 in 82110 Germering, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 05. Juni 2024, in miet- und lastenfreiem Zustand

240.000 EURO

Tiefgaragenstellplatz Nr. 154, 0,250/1.000 Miteigentumsanteil wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 05. Juni 2024, in miet- und lastenfreiem Zustand

15.000 EURO

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



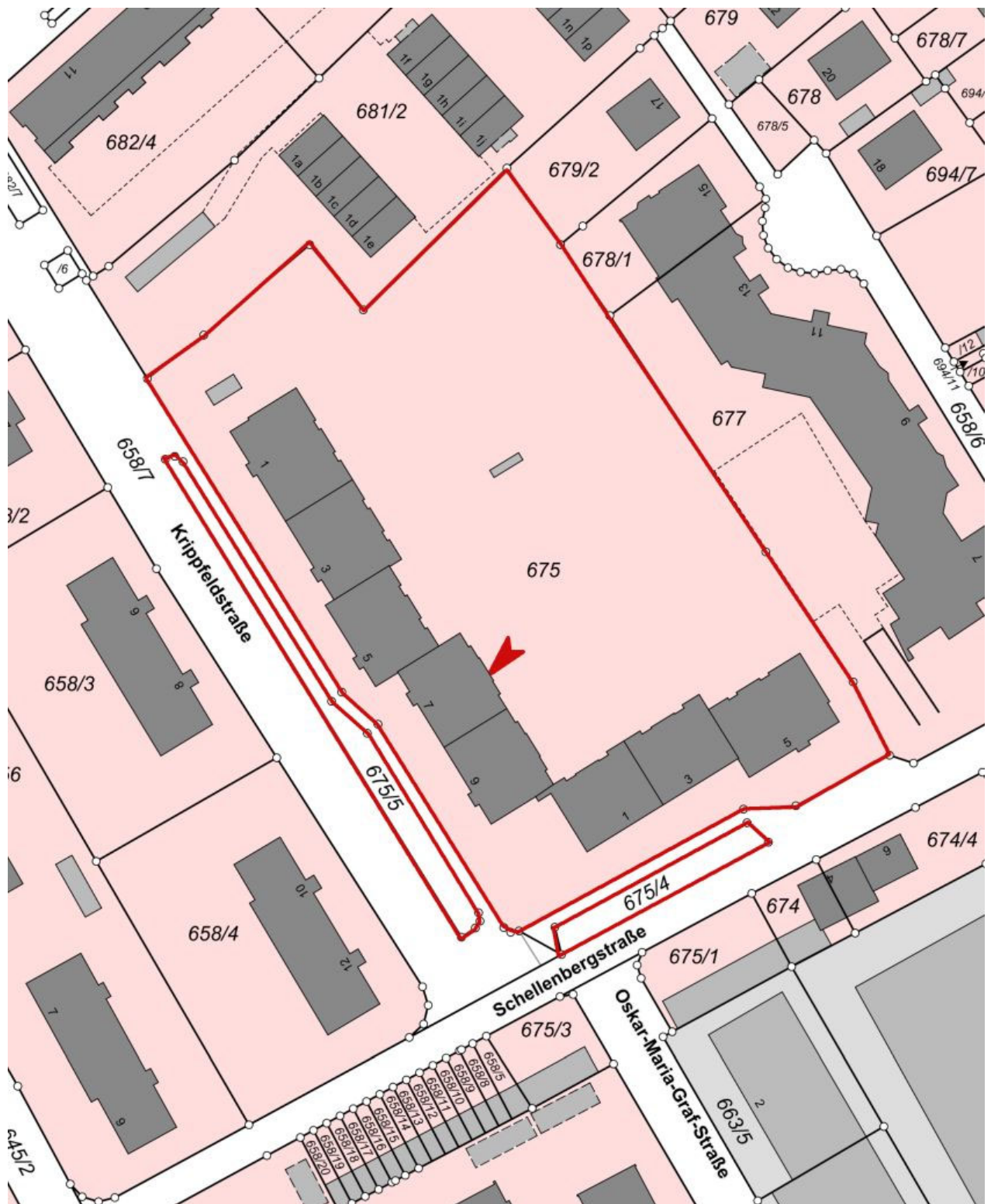
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



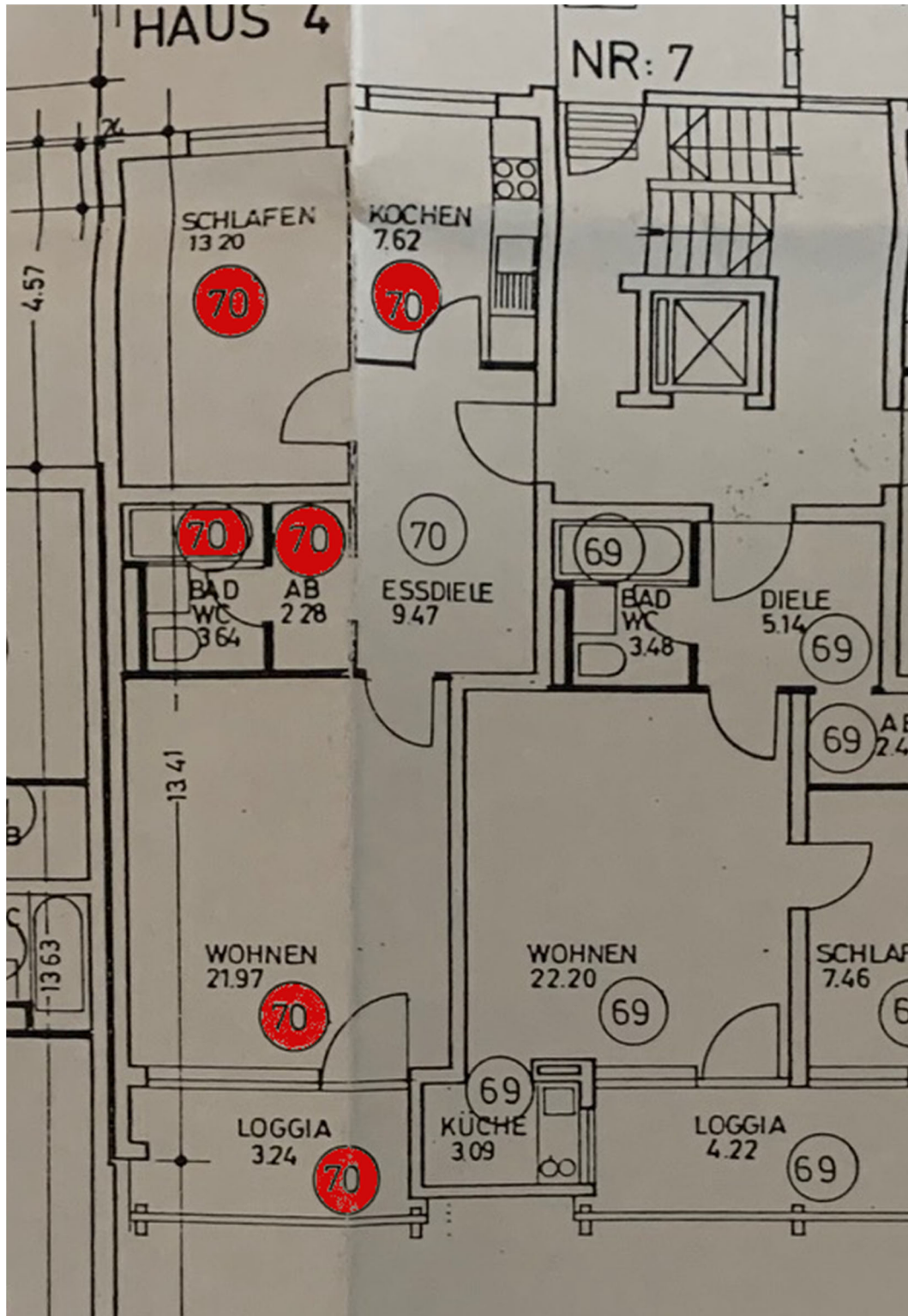
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

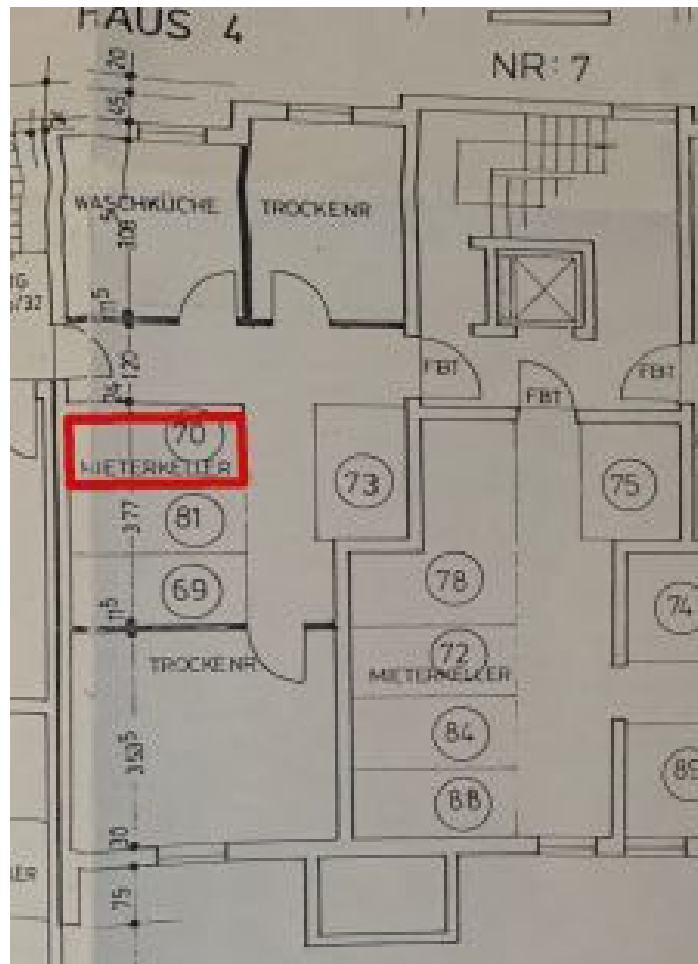


Lageplan

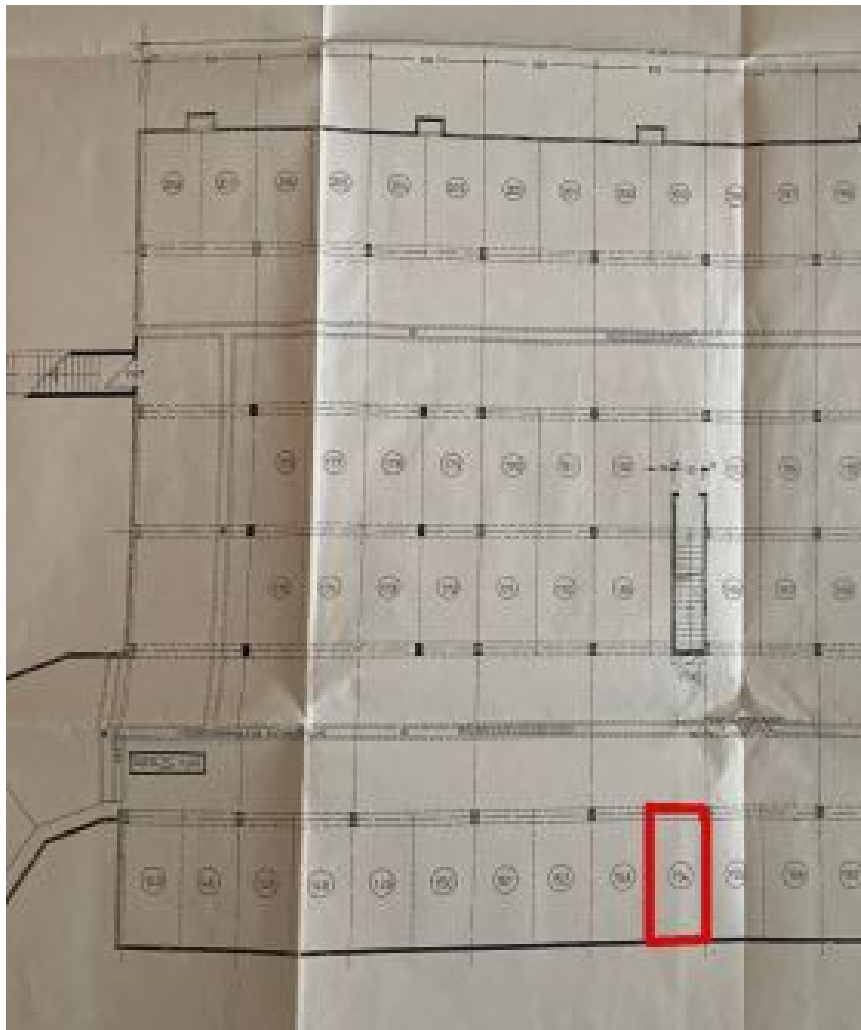
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



Aufteilungsplan, Grundriss Erdgeschoss, Wohnung Nr. 70, ohne Maßstab



Aufteilungsplan, Kellergeschoss, Kellerabteil Nr. 70, ohne Maßstab



Aufteilungsplan, Tiefgarage Nr. 154, ohne Maßstab



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südwesten, Loggia im EG



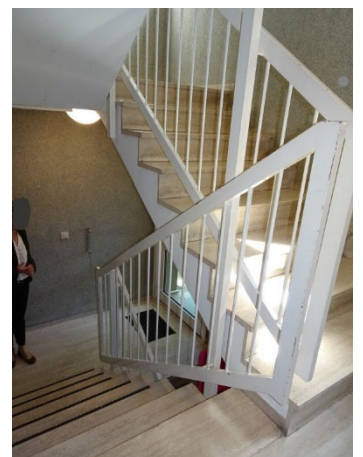
Ansicht von Nordosten, Fenster im EG



Oberirdisches Fahrrad und Müllhäuschen



Außenanlagen mit Spielplatz



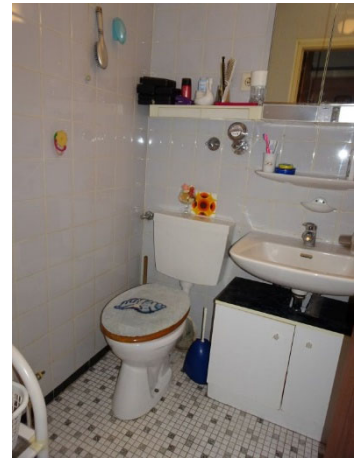
Treppenhaus



Loggia



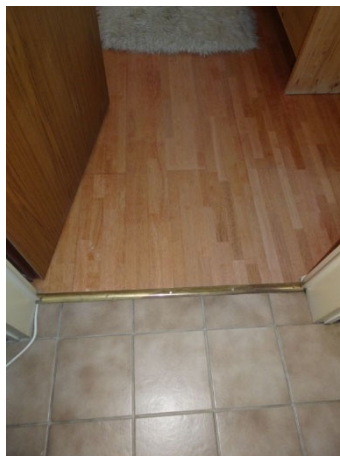
Wohnungseingangstür



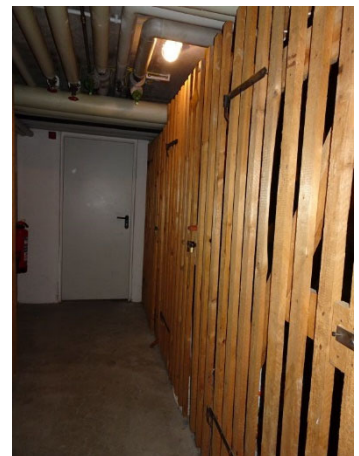
Badezimmer



Badezimmer



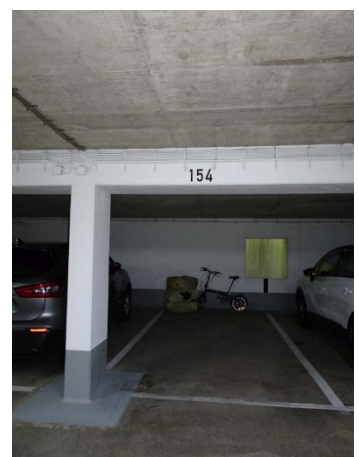
Bodenbeläge



Kellerabstellraum



Waschküche



TG-Stellplatz Nr. 154