

EXPOSEE über den Verkehrswert des 225,23/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1302/31, Gemarkung Gröbenzell, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Garage Nr. 2, Sondernutzungsrecht am Stellplatz A, inkl. ¼-Miteigentumsanteil am Flurstück Nr. 1302/32, 16,50/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1302/31, verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 6, Westendstraße 15, 82194 Gröbenzell

Erstellt am 31.07.2024, 14.581 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 31.07.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 25.08.2020, 23.10.2023
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 29.02.2024 (= Qualitätsstichtag);

2. Wertermittlungsstichtag: 31.07.2024

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht Fürstenfeldbruck von Gröbenzell, Blatt 6565, 6569
- Gemarkung Gröbenzell, FlSt. Nr. 1302/31, Grundstücksgröße: 864 m², 1302/32, Grundstücksgröße 20 m², Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Geh-/Fahrtrechte, Zwangsversteigerungsvermerke: jeweils kein Werteeinfluss
- Teilungserklärung: Wohnung, Kellerabteil und Garage Nr. 2, Sondernutzungsrecht an offenem Stellplatz A sowie an Garten-/Terrassenflächen; separates Teileigentum: Kellerraum Nr. 6
- Bebauung: Mehrfamilienhaus (E+1+D, unterkellert), 4 Garagen, 4 Wohnungen, 2 Kellerräume, 2 Speicherräume
- Baujahr: ca. 1983
- Wohnfläche (WoFIV 2004) Wohnung Nr. 2: 73,94 m²
- Nutzungsfläche KG: Kellerabteil Nr. 2: ca. 6,05 m², Kellerraum Nr. 6: ca. 22,96 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Waschkeller, Heizungs- und Tankraum, Spielfläche
- Hausverwaltung: es konnten keine Angaben recherchiert werden

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, reines Wohngebiet (WR), Baugrenzen, max. 2 Vollgeschoße, GFZ max. 0,42;

5. Ort:

82194 Gröbenzell, Gemeinde, Landkreis Fürstenfeldbruck, 20.000 Einwohner, Einzugsbereich LH München, Anbindung über S-Bahn, A 8 München-Stuttgart, Sozialstruktur leicht gehoben;

6. Lage:

Westlicher Ortsbereich, südlich Augsburgs Straße, Ortsrand in 140 m, ins Zentrum rd. 700 m, zur S-Bahn-Station rd. 1 km; gute Infrastruktur, straßenabgewandt südorientiert, ruhige Lage; gute Wohnlage;

7. Nutzung:

Ob Mietverträge bestehen, konnte nicht recherchiert werden.

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

3-Zimmer-Wohnung im EG (Gartenwohnung), kein Aufzug, keine Barrierefreiheit; innenliegender Flur, 1 Zimmer ostorientiert, 1 Zimmer südorientiert, Bad/WC, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Südterrasse südorientiert, Sondernutzungsrecht an Garten/Terrasse (ca. 145 m²), Kellerabteil, Einzelgarage, offener Stellplatz, separater Kellerraum Nr. 6; Objekt erfüllt durchschnittliche bis gehobene Wohnanforderungen;

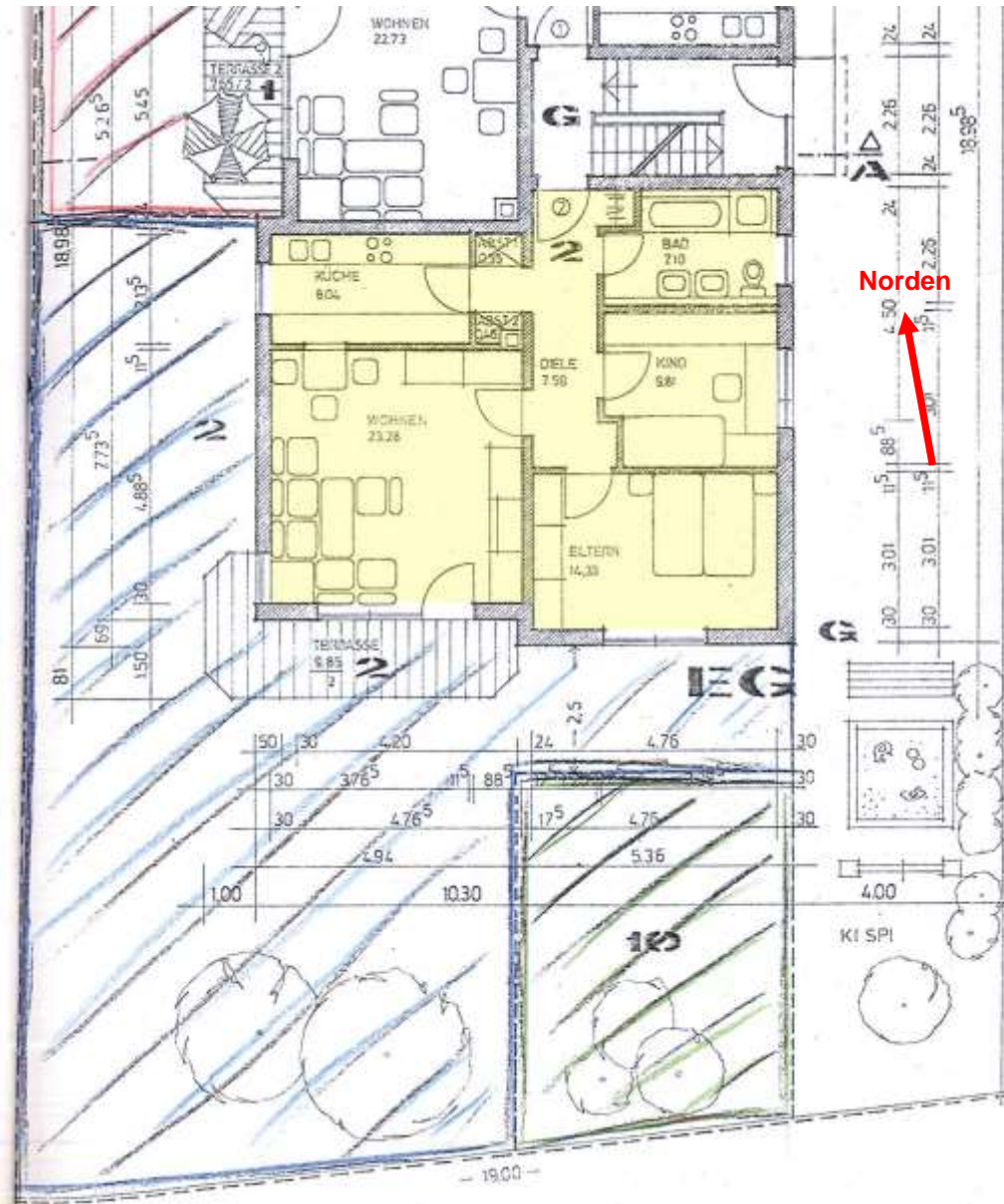
Baubeschreibung: Massivbauweise, Satteldach, Balkone, Wände Mauerwerk, Decken/ Treppe Stahlbeton, Belag Naturstein, Holzfenster/-Fenster Türen, Wärmedämmverglasung Baujahr, Wohnungstür furniert, U-Zargen Holz, Innenausstattung nicht bekannt, Öl-Zentralheizung (1983), Warmwasserbereitung zentral; Fertigteil-Garage;

Zustand: Sondereigentum: Garten verwildert, ansonsten liegen keine Erkenntnisse vor, bei baujahrestypische Ausstattung könnte marktüblich von Modernisierungsbedarf ausgegangen werden; Gemeinschaftseigentum: Schönheitsreparaturbedarf, weitgehend gepflegt;

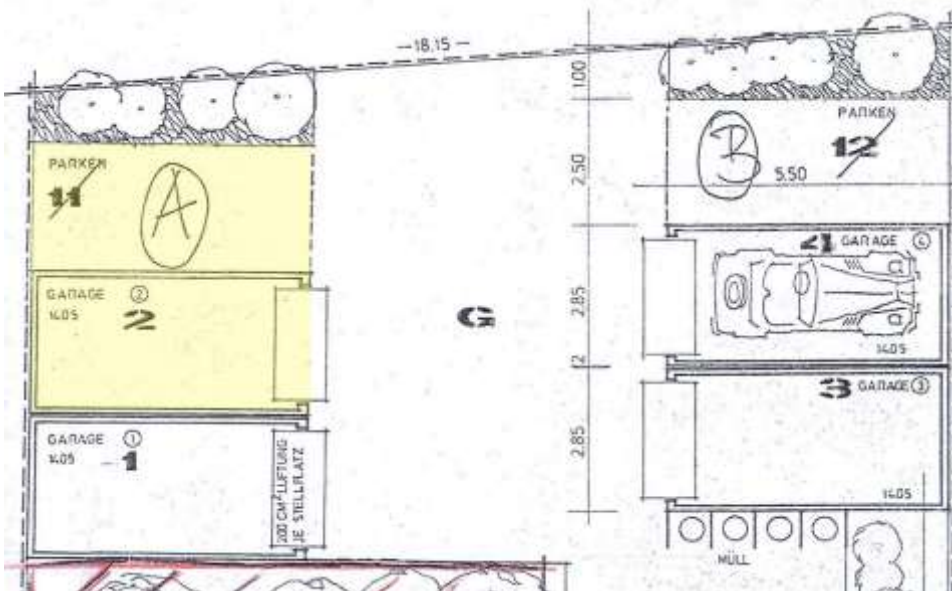
9. Verkehrswert (Marktwert):

Wohnung und Garage Nr. 2	405.000 €
Keller Nr. 6	30.000 €

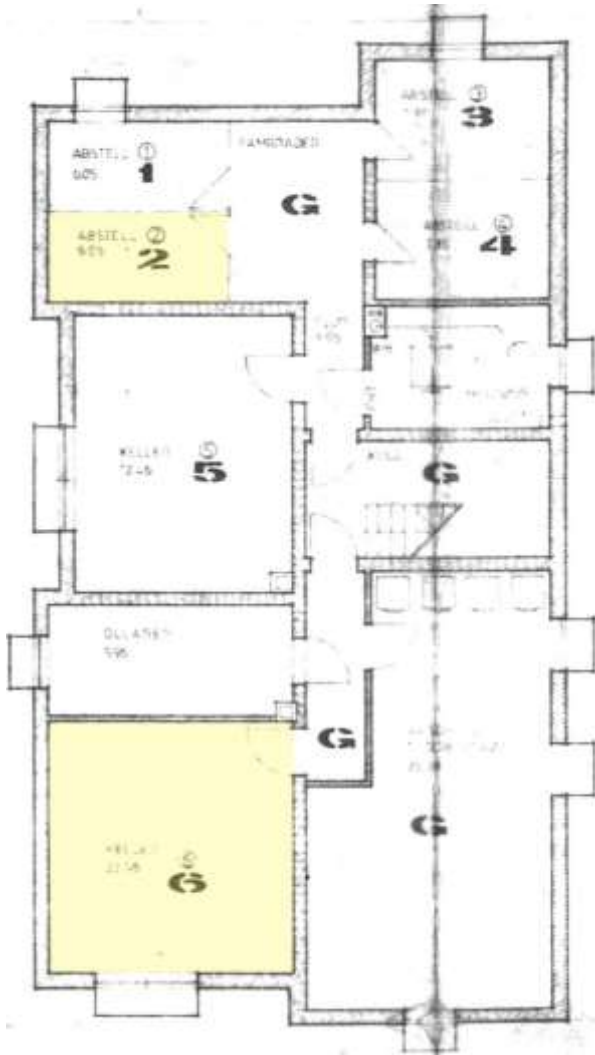
11. Anlagen



Grundriss-Ausschnitt Erdgeschoß



Grundriss Garage/Stellplatz



Grundriss Kellergeschoß



Flurkarten-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

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



Ansicht von Norden (Garage Nr. 2 markiert)



Garage und Stellplatz von Nordosten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Süden



Eingang von Osten



Ansicht von Süden



Garten von Osten



Waschkeller



Waschkeller



Treppenhaus EG



Kellerabteil Nr. 2



Zugang Keller Nr. 6