

EXPOSEE über den Verkehrswert der Grundstücke FSt. Nr. 1710/46, 1710/57, 1710/58 und des 2/24-Anteils (Abt. I/1xI, 1xII) am Grundstück Flurstück Nr. 1710/49, jeweils Gemarkung Unterhaching, Eichendorffstraße 60b, 85521 Ottobrunn

Erstellt am 25.04.2024, 14.680 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 25.04.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 29.11.2023
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 11.01.2024; der Abbildung von Objektfotos wurde widersprochen;

2. Wertermittlungstichtag: 25.04.2024

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Unterhaching, Blatt 28299, 11429
- Grundstücksgröße: Wohnhaus: 312 m², priv. Zufahrt: 70 m², Garagengrundstück: 19 m², 2/24-Anteil an gemeinschaftlicher Zufahrt 387 m²
- Eintragungen Abt. II: Satellitenanlagen-, Photovoltaikanlagenrecht, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Bebauung: Doppelhaushälfte, E+D+DS, unterkellert, Garage
- Baujahr: ca. 2003
- Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ: 0,54 (bezogen auf FSt. Nr. 1710/46)
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 335,24 m², Garage: 16,80 m²
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 134,79 m²
- Nutzungsflächen (NUF) KG: 62,87 m²

4. Ort:

85521 Ottobrunn, Gemeinde, Landkreis München, 21.600 Einwohner, Einzugsbereich LH München, Anbindung über S-Bahn (S7), A 8 München-Salzburg bzw. A 99, gehobene Sozialstruktur;

5. Lage:

Südlicher Ortsrand, westlich S-Bahn-Trasse, östlich Rosenheimer Straße, nördlich Ottostraße, zur S-Bahn-Station rd. 300 m, Ortszentrum rd. 1,3 km, A 8 rd. 3,3 km, A 99 rd. 3,6 km;
sehr gute Anbindung, gute Infrastruktur, weitgehend ruhige Lage, östlich benachbart Supermarkt (Immissionen möglich), gute Wohnlage, Hauptorientierung Südwesten

6. Planungsrecht:

FNP allgemeines Wohngebiet, Bebauungsplan, diverse Festsetzungen, jedoch keine Baugrenzen oder Maß der baulichen Nutzung, Beurteilung weitgehend nach umliegender Bebauung i. S. § 34 BauGB, kein wertrelevantes Erweiterungspotential;

7. Nutzung:

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

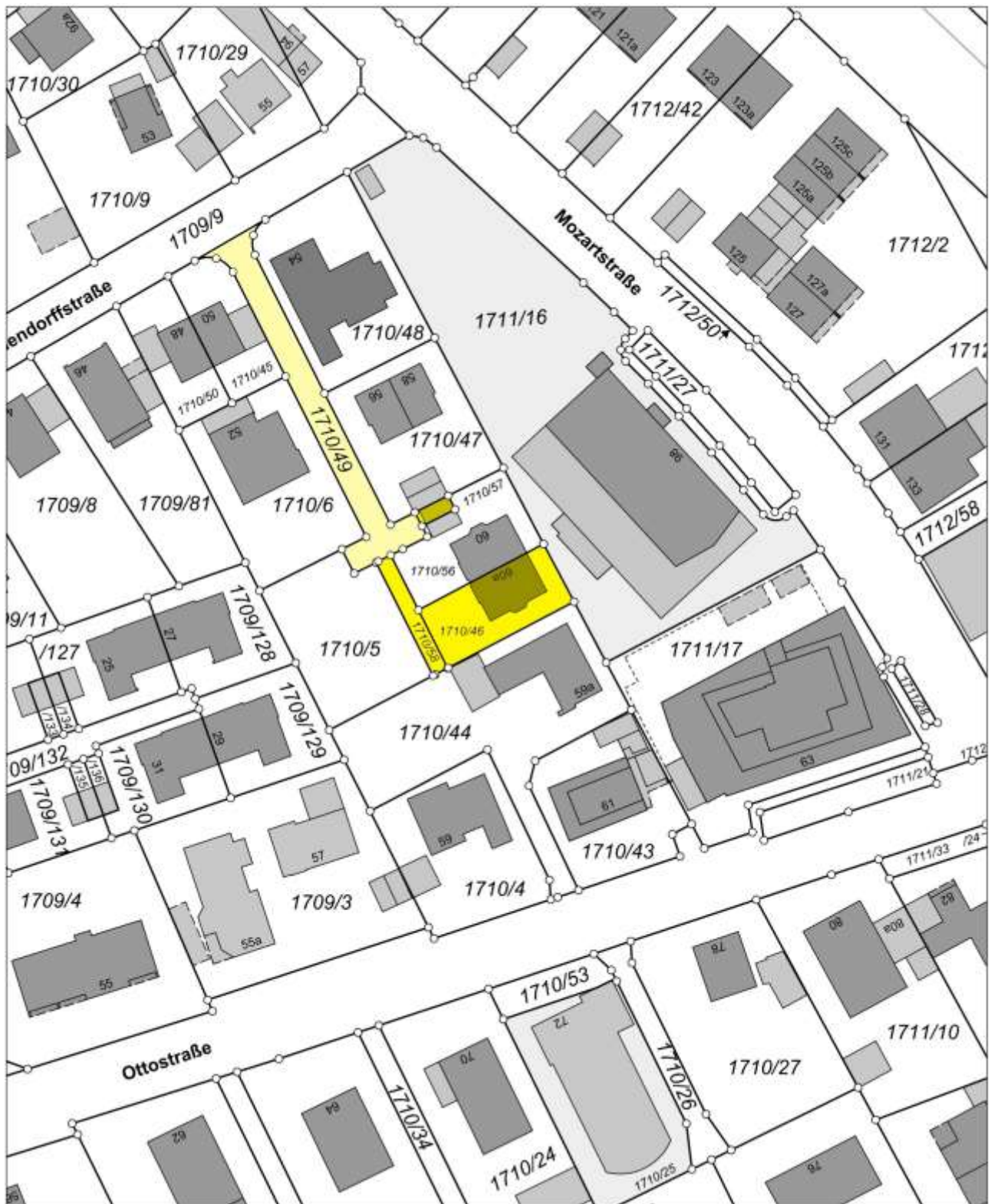
8. Beschreibung:

Baujahrestypische Doppelhaushälfte in villenartiger Anmutung, Walmdach mit Rundgauben, Sprossenfenster; EG Diele mit Treppe, Gäste-WC, Garderobe, Küche über Schiebetür verbunden mit Wohn-/Esszimmer (südwestorientiert) mit Terrasse, Garten rd. 13 m tief, DG Bad/WC, sep. Dusche/WC innenliegend, 3 Zimmer, davon 2 mit Zugang zur Loggia, Dachspitz ausgebaut (kein Aufenthaltsraum), Dachschrägen ab DG, KG Heizungsraum, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum mit Abgrabung (nicht genehmigt), Hobbyraum, Sauna-/Fitnessraum mit Außentreppe, Dusche/WC, sep. Grundstück mit Einzelgarage, rückwärtiger Zugang über Gehrecht; Massivbauweise Mauerwerk, verputzt, Gründung/KG Beton, Holzdachstuhl gedämmt, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Fenster Holz Wärmeschutz-Sprossenverglasung, DS Kunststoff, tlw. Rollläden Kunststoff, Innentüren kunststoffbeschichtet, Böden Parkett, Keramik, Decken Putz/Trockenbau gestrichen, Treppe Stahlbeton, Naturstein, Brüstung massiv, Öl-Zentralheizung (Brennwert), KU-Tank im KG, Sanitär baujahrestypisch: Einbauwanne, Einbau-Duschwannen, Wand-WCs, Einbau-Spülkästen, Waschbecken, tlw. Abluft mechanisch; Aufdach-Photovoltaikanlage 9 kWp mit Batteriespeicher 5 kWh und Wallbox (nicht Bewertungsgegenstand); Ausstattung baujahrestypisch, durchschnittlich; Zustand: kein wertrelevanter Bedarf an Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen, kein wertrelevanter Modernisierungsbedarf; energetischer Zustand baujahrestypisch noch gut; Objekt erfüllt leicht gehobene Wohnanforderungen;

9. Verkehrswert gesamt:

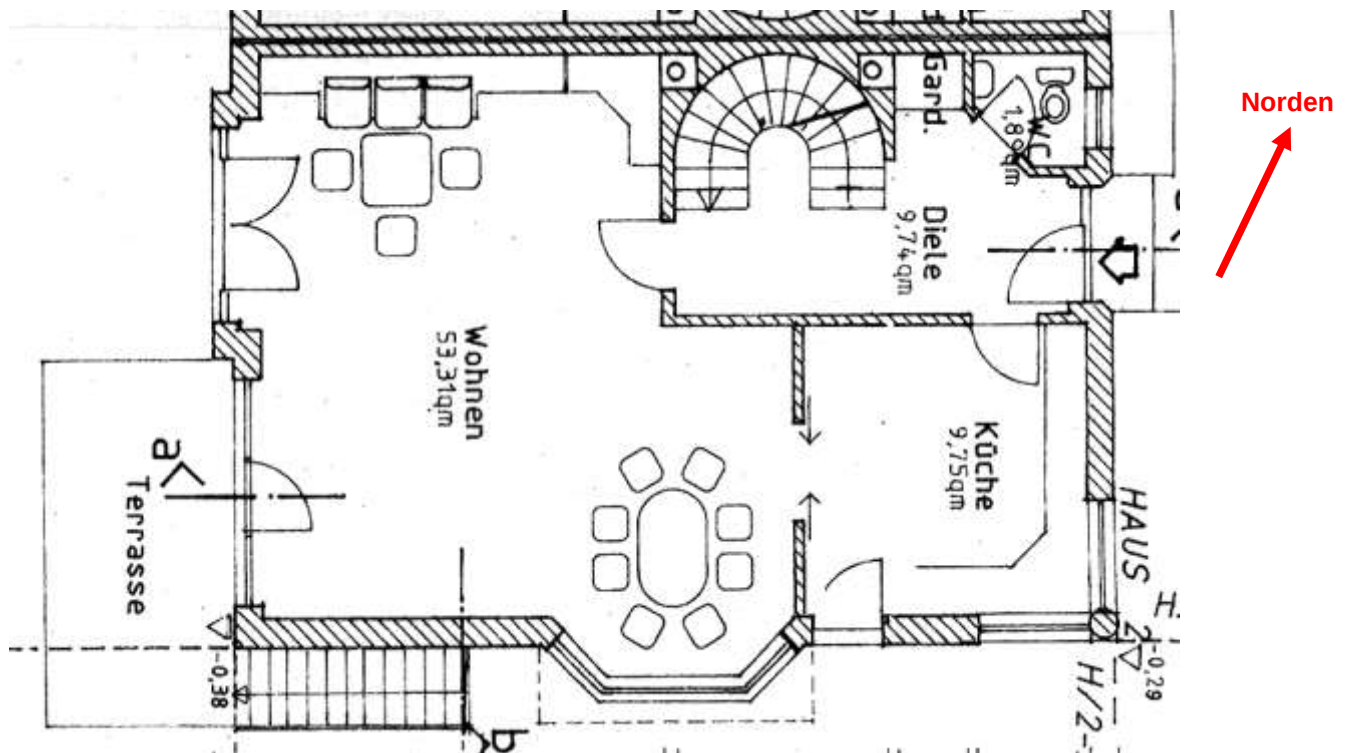
1.100.000 €

10. Anlagen

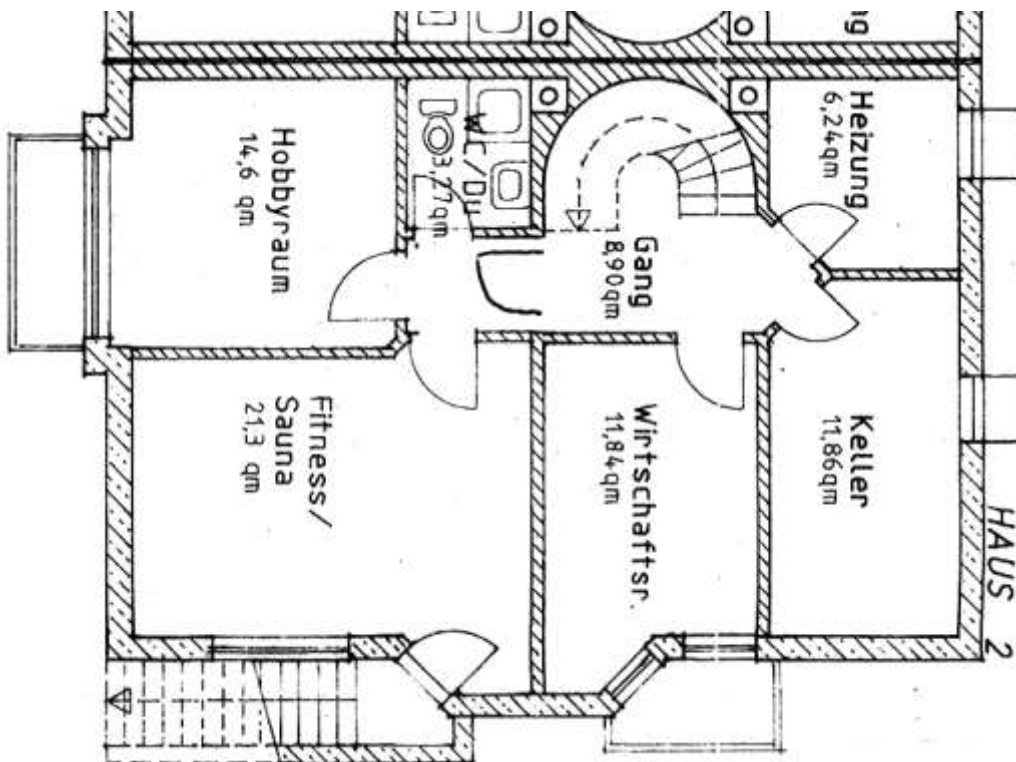


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

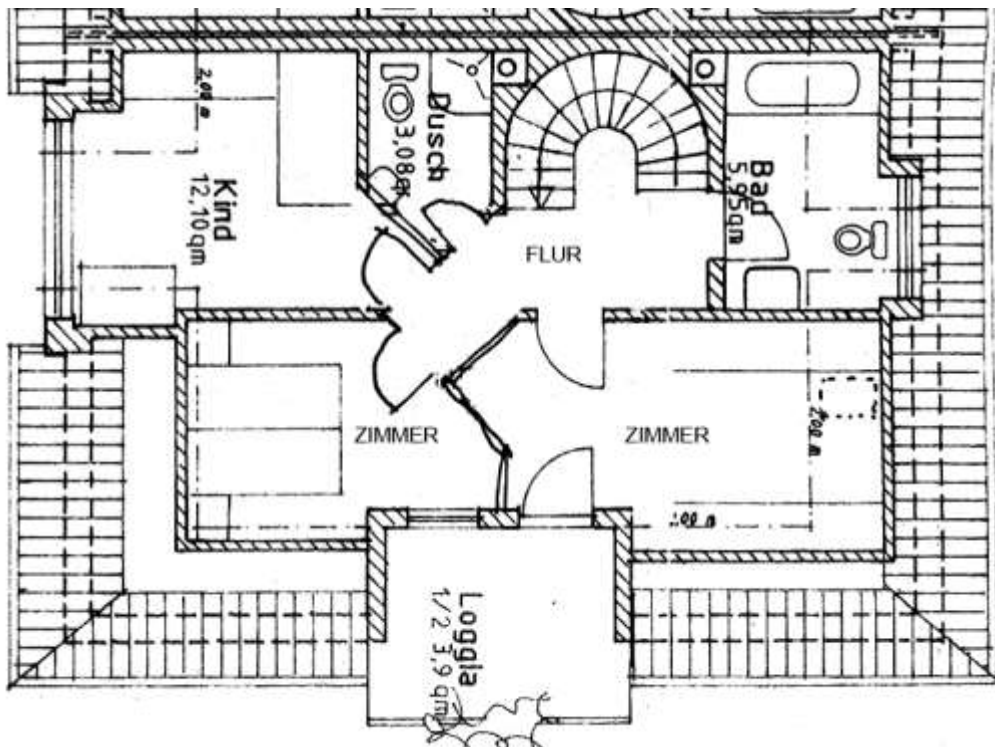
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



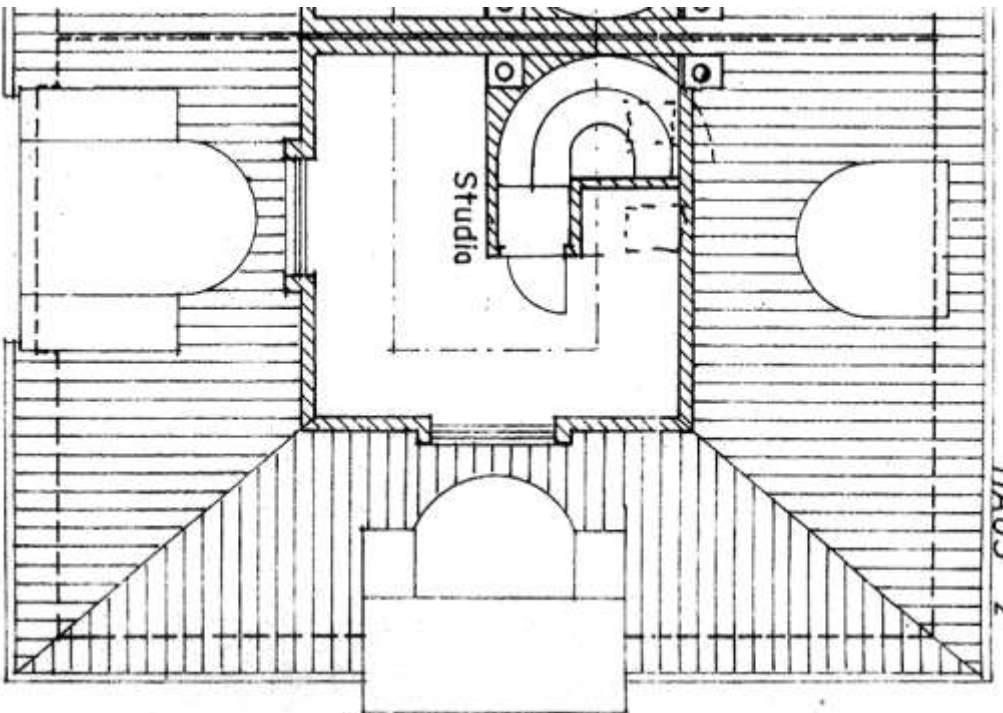
Grundriss Erdgeschoß



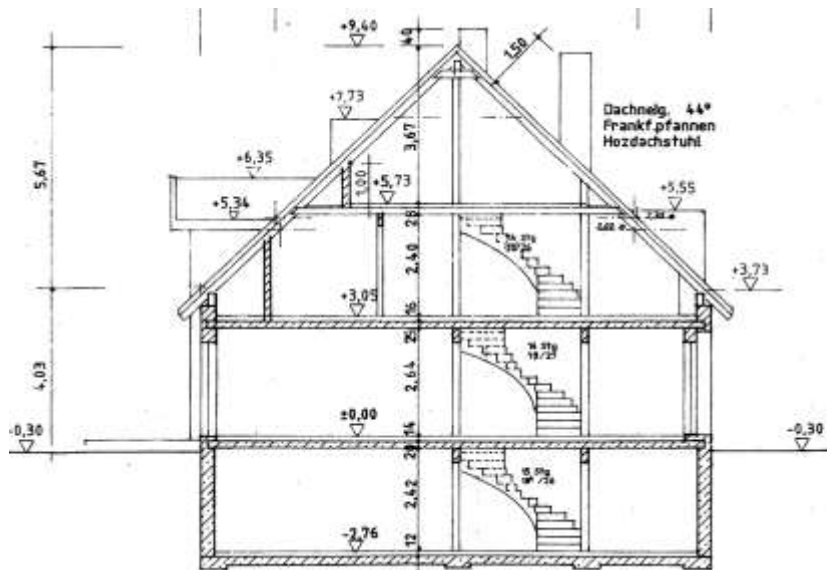
Grundriss Kellergeschoß



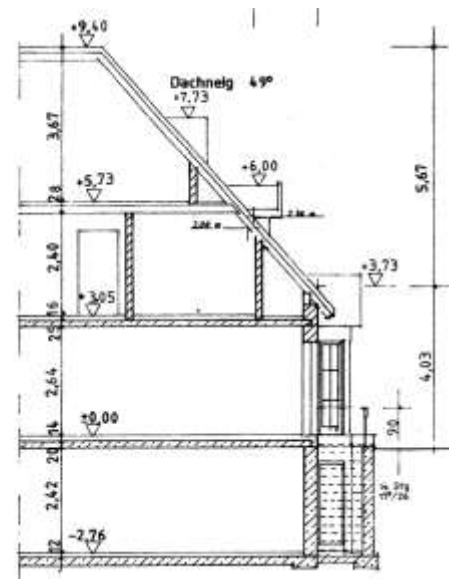
Grundriss Dachgeschoß



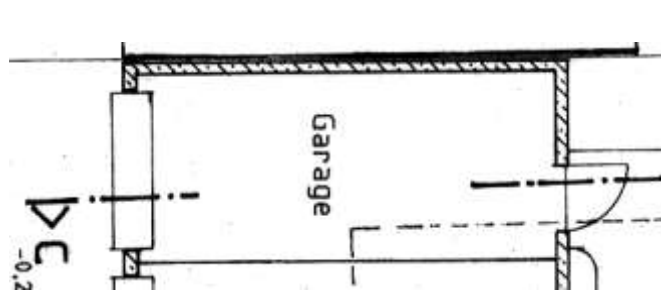
Grundriss Dachspitz



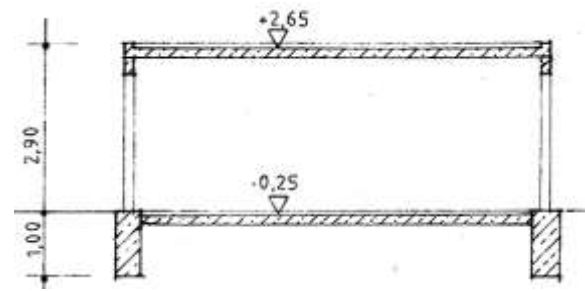
Längsschnitt



Querschnitt



Grundriss Garage



Schnitt Garage