



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 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten und Kellerabteil Nr. 35 und
einen oberirdischen Pkw-Stellplatz Nr. S31, An der Biberwiese 9 in 82110 Germering**

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 23. April 2025, Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag ist der 14. Mai 2025

Objekte: 4,5-Zimmerwohnung mit Lage im Erdgeschoss Rechts, mit Sondernutzungsrecht am Garten mit Terrasse und einem offenen Stellplatz

Die Wohnung ist nach Nordosten, Nordwesten und Südwesten ausgerichtet. Wohnraum nach Südwesten mit Zugang zur überdachten Terrasse und Garten, drei Zimmer, eine Kammer, großer Essplatz mit Zugang zur Küche, innenliegendes Bad, Gäste-WC und Abstellraum.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 99,20 m², die Fläche der Terrasse ist zu ½ enthalten. Das Wohngeld für die Wohnung betrug ab 1.08.2024 rd. 383 €/Monat.

Die Wohnung wird von der Eigentümerin zu Wohnzwecken genutzt.

Endenergieverbrauchswert vom 25.09.2024 ist mit 120,1 kWh/(m²a) ermittelt, das Warmwasser ist im Verbrauch enthalten.

Grundbuch: Gemarkung Unterpfaffenhofen, 88,22/10.000 MEA an Flurstücken 703/2, 703/10, 703/12, 703/14, 703/16, 703/17, 703/18, 703/19, 703/21, 703/24, 703/26, 703/27, 703/28, 703/29, 703/33, 703/34, 703/35, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss liegenden Wohnung mit Kellerraum Nr. 35 und dem Kfz-Stellplatz Nr. S31, An der Biberwiese 9 in 82110 Germering

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Landkreis Fürstentum, 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 an die Landeshauptstadt und benötigt ca. 22 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof München. Der S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen ist vom Bewertungsobjekt mit dem Bus, Haltestelle Theodor-Heuss-Straße, in ca. sieben Minuten erreicht.

Das Bewertungsobjekt liegt am südwestlichen Stadtrand von Germering und grenzt unmittelbar an den Westpark mit Spielplatz und Tennisplätzen; das Freibad von Germering ist schnell erreicht. An den Westpark schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. 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 Wohnlage des Bewertungsobjekts wird als sehr gut, die Infrastruktur als durchschnittlich beurteilt.

Die Wohnanlage erstreckt sich über ein vereinigt Flurstück mit 12 Flurstücknummern; sie wird über die Zufahrtsstraßen Am Lochholz, Kleßheimer Weg und Bietricher Holz erschlossen.

Gebäude: Baujahr lt. Energieausweis 1987. Über Fußgängerwege werden die Hauszüge der Anlage erreicht.

Das in Massivbauweise errichtete unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit einem Erd-, Ober- und einem ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Satteldach gedeckt. Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss Rechts und wird vom Hauseingang über Differenzstufen erreicht.

Ausstattung: Außenwände in Mauerwerk, nicht tragende Zwischenwände sind massiv. Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht dem Baujahr; sie wurde nicht saniert oder modernisiert.

Wohnungseingangstür und Innentüren als glatte, weiß beschichtete Türblätter in Holzumfassungszargen. Die Holzfenster bzw. -türen mit zwei Scheiben-Isolierverglasung mit Kunststoffrollen sind innen weiß gestrichen

Bodenbeläge: Flur, Diele, Küche, Essplatz, Gäste-WC und Badezimmer gefliest, Zimmer mit Laminatbelag

Elektro- und Sanitärinstallation aus der Bauzeit, Gegensprechanlage ist vorhanden.

Die Sanitärgegenstände im Badezimmer wie Dusche, Handwaschbecken, Hänge-WC und Hänge-WC und Handwaschbecken im Gäste-WC einschließlich der Wand- und Bodenfliesen sind aus dem Baujahr

Erdgas-/ Heizöl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Räume werden mit Radiatoren beheizt, Handtuchheizkörper im Badezimmer und Gäste-WC.

Zur Wohnung Nr. 35 gehört ein Kellerraum, der mit massiven Wänden und Stahlblechtür ausgeführt ist. Er wird über einen Lichtschacht belichtet und belüftet. Weiterhin gehören das Sondernutzungsrecht an der angrenzenden Gartenfläche, ein Waschmaschinenaufstellplatz in der Waschküche sowie der offene Pkw-Stellplatz Nr. S31 zur Wohnung.

Ein alter Wasserschaden im Zimmer an der Südwestseite, verursacht durch die darüberliegende Wohnung, wurde nicht saniert. An der Decke und den Wänden sind Flecken sichtbar.

Verkehrswert: Der Verkehrswert des 88,22/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Gemarkung Unterpfaffenhofen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss des Hauses C1 gelegenen Wohnung mit Kellerraum Nr. 35, dem Sondernutzungsrecht an dem Garten und dem oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. S 31, An der Biberwiese 9 in 82110 Germering, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, den 23. April 2025 mit

650.000 EURO

in miet- und lastenfreiem Zustand festgestellt.

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



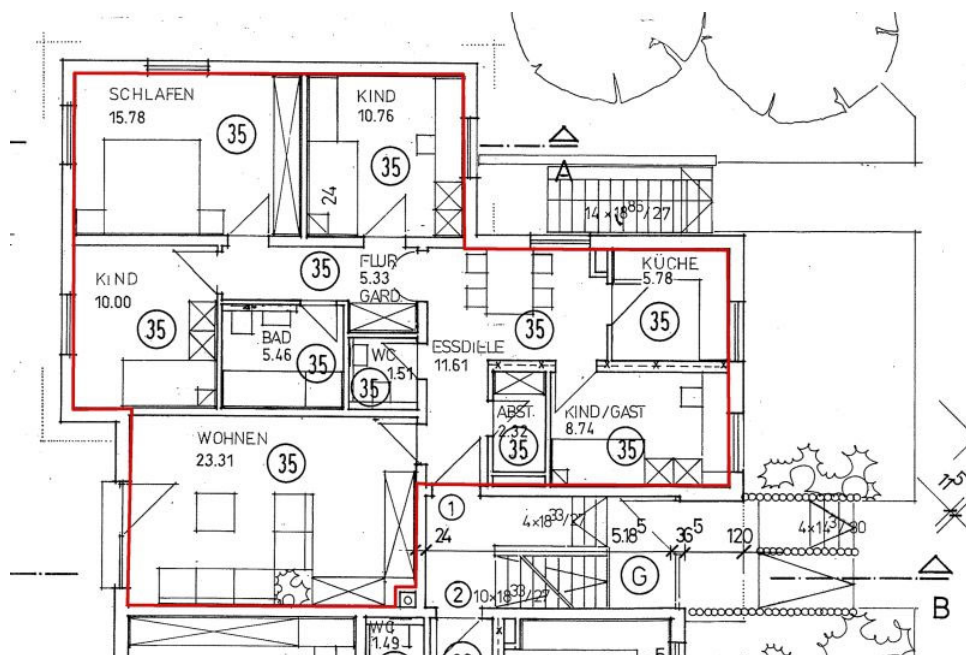
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

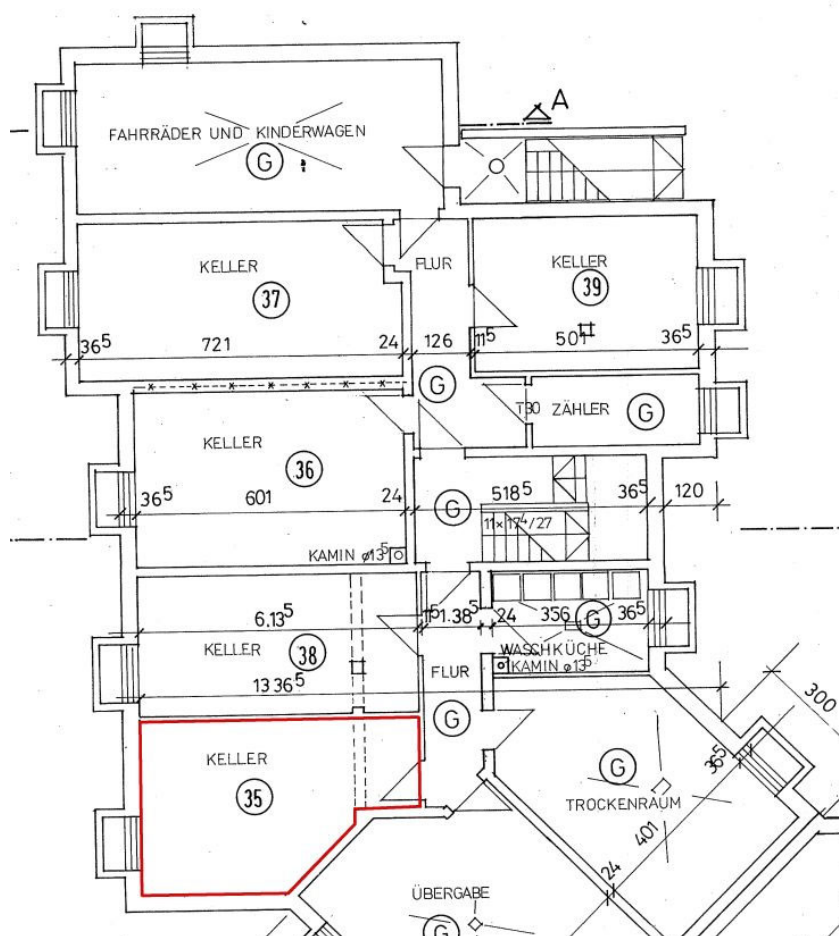


Lageplan

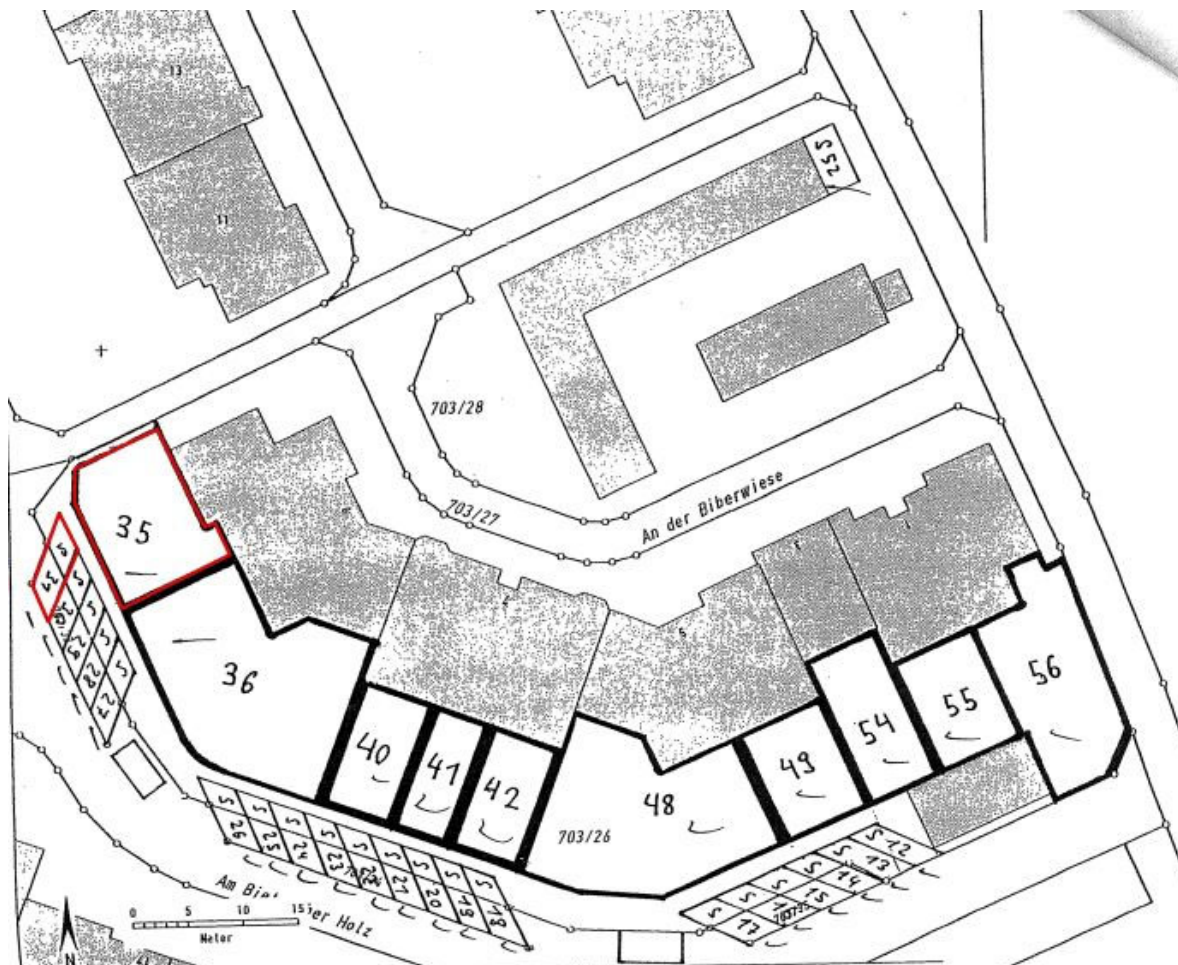
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



Aufteilungsplan, Grundriss Erdgeschoss, Wohnung Nr. 35, ohne Maßstab



Aufteilungsplan, Kellergeschoss, Kellerabteil Nr. 35, ohne Maßstab



Teilungserklärung, Sondernutzungsrecht an Stellplatz S31 und der Gartenfläche Nr. 35, ohne Maßstab



Hauseingang An der Biberwiese



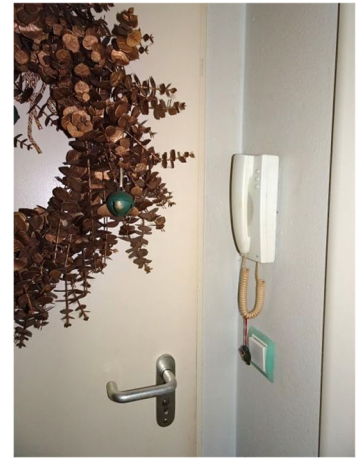
Hauszugang



Ansicht von Südwesten-Garten



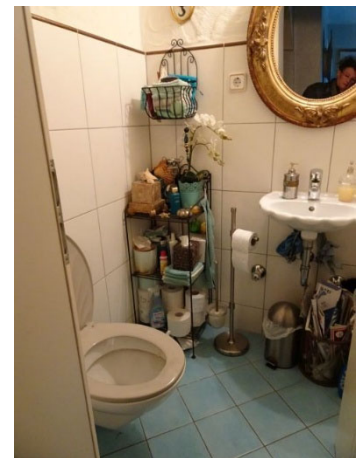
Treppenhaus



Wohnungseingangstür



Innentür/Duschbad



Duschbad



Gäste-WC



Alter Wasserschaden an Wänden und Decke



Terrasse mit Überdachung



Terrassen-Überdachung mit Hagelschaden



Geräteschuppen



Oberirdischer Kfz-Stellplatz S31