



Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Exposé



AG München

AZ: 1517 K 73/23

Objekte

Reiheneckhaus, Garage,
Anteil an Gemeinschaftsflächen
Ludwig-Thoma-Str. 17, 85540 Haar

Stichtag

17.08.2023

Datum

31. August 2023

Verkehrswerte

- 1) 885.000 €
 - 2) 16.000 €
 - 3) 4.300 €
 - 4) 900 €
 - 5) 4.900 €
- (miet- und lastenfreier Zustand)

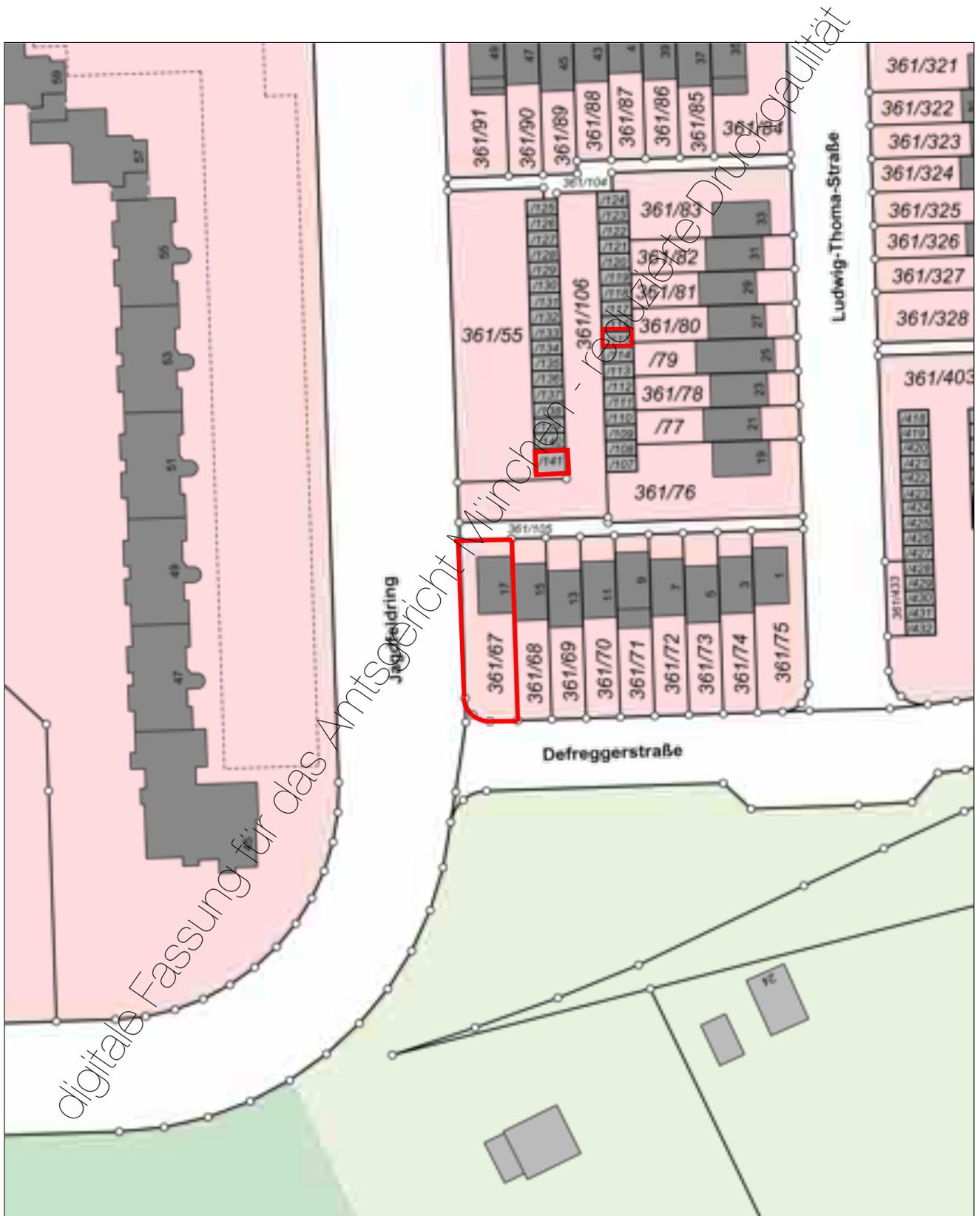
digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Lage	Gemeinde Haar im Osten des Landkreises München, Lage südlich der Wasserburger Landstraße in einer Reihenanlage; gute Wohnlage; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung im Geschäftszentrum 'Am Jagdfeldring'; Schulgelände und Friedhof im nahen Umfeld
Grundbuch	<p>Amtsgericht München, Grundbuch von Haar, Band 80, Blatt 2876:</p> <p>1) Flst. 361/67 – Ludwig-Thoma-Str. 17, Wohnhaus, Hofraum zu 324 m²</p> <p>2) Flst. 361/115 – Beim Jagdfeldring, Garage zu 17 m²</p> <p>je 1/34 MEA an dem Grundstück</p> <p>3) Flst. 361/106 – Am Jagdfeldring, Hof- und Gebäudefläche zu 610 m²</p> <p>4) Flst. 361/141 – Beim Jagdfeldring, Tonnenhaus zu 27 m²</p> <p>1/9 MEA an dem Grundstück</p> <p>5) Flst. 361/105 – An der Ludwig-Thoma-Straße, Weg zu 181 m²</p>
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 17.08.2023
Objekte	Reiheneckhaus, Baujahr 1971, rd. 110 m ² WF, rd. 168 m ² NF, Stellplatz in der Reihengarage, Anteile an Gemeinschaftsflächen
Ortstermin	<p>Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Im Rahmen des Ortstermins konnte das Bewertungsobjekt in Anwesenheit eines der Eigentümer betreten und besichtigt werden.</p> <p>Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von dem anwesenden Eigentümer nicht gestattet.</p>
Immissionen	Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr konnten zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht festgestellt werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Parkplatz des Friedhofs Haar.
Bauweise/Ausstattung	<p><u>REH</u>: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, Filigrandecken, Flachdach, Schutzmatte zur Montage der Photovoltaik- und Kollektormodule; Südbalkon aus Stahlbetonfertigteile;</p> <p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung, großformatiges, festverglastes Holzfenster aus der Bauzeit, Flachdachfenster, Rollläden mit manueller Bedienung; Innenputz, weiß gestrichene Holzverkleidung im Wohnbereich, Wandfliesen in den Bädern; Bodenfliesen, Parkett, Klinker, Linoleum; furnierte Türblätter; Eingangstür in wärmegeämmter Kunststoffausführung; Gaszentralheizung, Radiatoren; zentrale Warmwasserversorgung; Solarthermie zur Unterstützung von Heizung und Warmwasser, Photovoltaikanlage 3,15 kWp, zeitgemäße Elektroinstallation</p>

	<p><u>Garage:</u> in einer Reihengarage mit 34 Einzelgaragen und angebautes Tonnenhaus; Baujahr 1971; Betonfertigeile, Flachdach; Kipptor mit manueller Bedienung, Stromanschluss; Entfernung zum Wohnhaus ca. 50 m; ordentlicher Gesamtzustand</p>
Energieausweis	<p>Ein Energiepass lag nicht vor. Der Eigentümer übermittelte eine Simulation, die im Vorfeld der 2012/2013 durchgeführten Gebäudesanierung angefertigt wurde. Sie basiert auf der Annahme einer Sanierung zum KfW Effizienzhaus 100. Der Primärenergiebedarf beträgt im sanierten Zustand 77 kWh/m²a.</p>
Nutzung	Eigennutzung
Grundriss	reihenhaustypischer Grundriss mit üblichen Raumproportionen
Besonnung/Belichtung	gut
Ausstattung	gut
Instandhaltung/ Modernisierung	<p>1992: Einbau einer Gaszentralheizung 2012/2013: Wärmedämmverbundsystem, Einbau von Kunststofffenstern, Dachmatten als Untergrund für die Montage der Photovoltaikanlage und der Solarthermie; Einbau einer dezentrale Lüftung; neue Vorgartengestaltung und Einfassung; Einbau eines Duschbads im Heizkeller, neue Bodenfliesen in den Sanitäranlagen, vorhandenes Parkett überarbeitet, Modernisierung der Elektroinstallation, Kellerwände teils innenseitig gedämmt 2022: Außenanstrich</p>
Fazit	<p>Die Gebäudehülle des Anfang der 70er Jahre errichteten Reihenendhaus wurde 2012/2013 entsprechend der vorgelegten Simulation den Anforderungen eines KfW Effizienzhaus 100 mit PV-Anlage modernisiert und die Anlagentechnik durch Einsatz alternativer Energien optimiert. Auch im Innenbereich wurden einige Modernisierungen durchgeführt. Im Rahmen des Ortstermins konnte ein guter und gepflegter Erhaltungszustand festgestellt werden.</p>

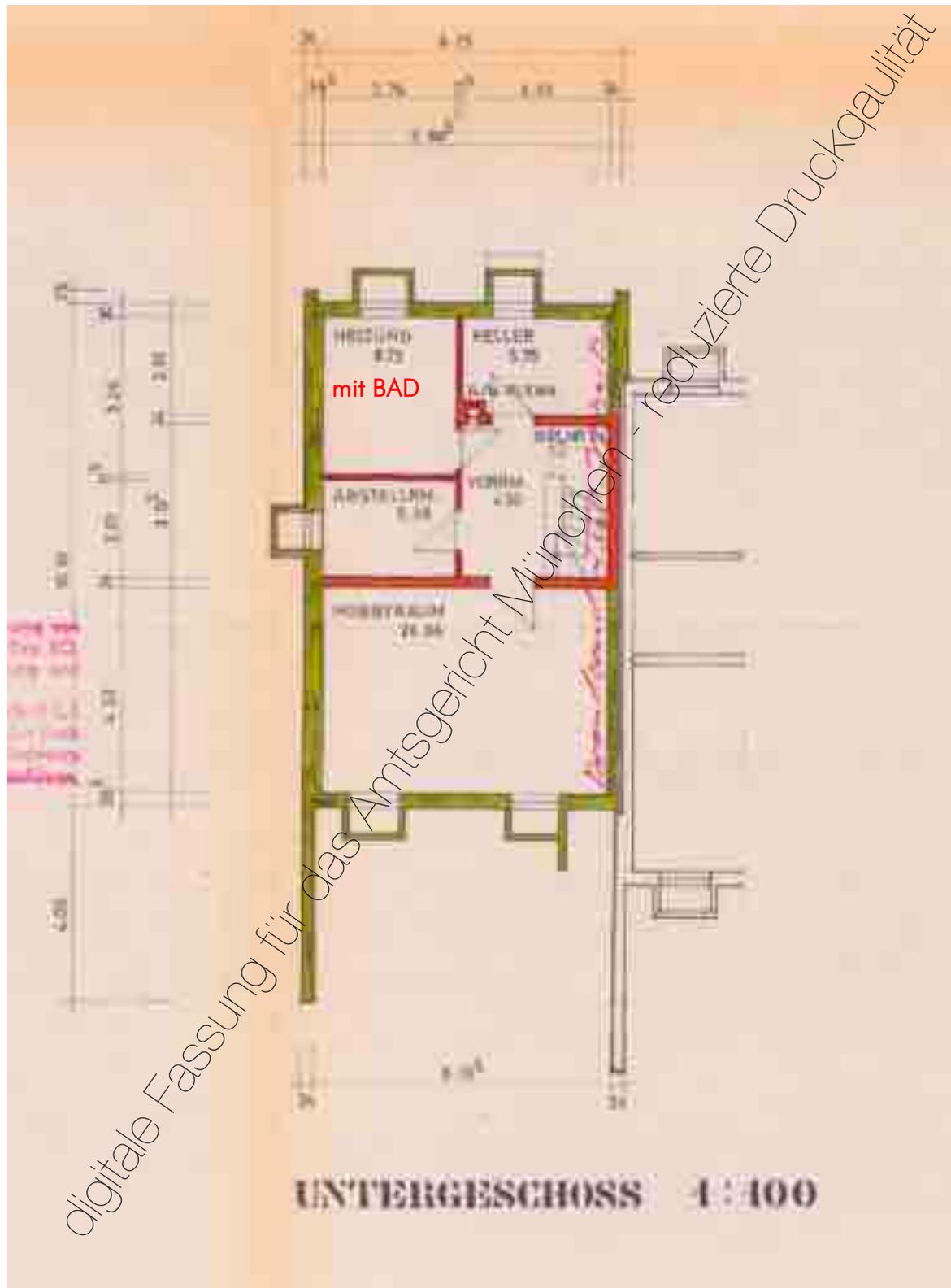
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss Untergeschoss, o. M.



Schnitt o. M.

