

EXPOSEE über den Verkehrswert des 45/100-Miteigentumsanteils am Grundstück F1St. Nr. 1064/4,
Gemarkung Germering, verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelhaushälfte Nr. 2,
Waldhornstraße 9b, 82110 Germering

Erstellt am 21.10.2024, 16.908 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 21.10.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 15.04.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 27.06.2024; Innenaufnahmen wurden nicht gestattet;

2. Wertermittlungstichtag: 21.10.2024

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht Fürstenfeldbruck von Germering, Blatt 16967
- Grundstücksgröße: 496 m², 45/100-Miteigentumsanteil: 223 m²
- Eintragungen Abt. II: Starkstromleitungsrecht (Bahn), Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Bebauung: Doppelhaushälfte, E+1+D, unterkellert, Garage
- Baujahr: ca. 2013
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ: 0,69
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 245,43 m², Garage: 19,50 m²
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 124,27 m²
- Nutzungenflächen (NUF) KG: 36,67 m²

4. Ort:

82110 Germering, Stadt, Landkreis Fürstenfeldbruck, 40.500 Einwohner, Einzugsbereich LH München, Anbindung über S-Bahn, A 96 München-Lindau und A 99, ausgewogene Sozialstruktur;

5. Lage:

Südöstlicher Ortsteil „Harthaus“, hier unmittelbar nördlich der S-Bahn-Trasse, Entfernung zur S-Bahn-Station „Harthaus“ rd. 250 m, zum Stadtzentrum rd. 2 km, zur A 99 rd. 1,2 km;
sehr gute Anbindung, gute Infrastruktur, immissionsbelastete Lage, Hauptorientierung Süden und Westen;
durchschnittliche Wohnlage;

6. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet (WA), Baugrenzen, GRZ 0,4, GFZ 0,8 (inkl. Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen), max. 2 Vollgeschoße; kein wertrelevantes Erweiterungspotential;

7. Nutzung:

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

8. Beschreibung:

Baujahrestypische Doppelhaushälfte, Satteldach, Lochfassade;
EG Windfang mit WC, Wohn-/Essraum mit offener Treppe und intern erschlossener Küche, Südterrasse, OG 3 Zimmer, eines mit Südbalkon, Bad/WC, DG Studio, Bad/WC, Dachschrägen, KG 2 Lagerräume, Hausanschlussraum, Einzelgarage (Überlänge 6,50 m);
Massivbauweise Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Gründung/KG Beton, Satteldach Holzdachstuhl, Wärmedämmung baujahrestypisch, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Fenster/Fenstertüren Kunststoff 3-Fach-Wärmeschutzverglasung, Rollläden Kunststoff, Innentüren beschichtet, Böden Keramik, Decken Putz/Trockenbau gestrichen, Treppe Holz/Stahl, Wasser-/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral, Pufferspeicher, Sanitär baujahrestypisch: Einbauwannen, bodengleiche Dusche, Wand-WCs, Bidet, Einbau-Spülkästen, Waschbecken, Anschlüsse für Waschmaschinen; Einzelgarage Fertigteilkonstruktion, Flachdach;
Ausstattung baujahrestypisch, leicht überdurchschnittlich; keine Modernisierungen;
Zustand: gut, gebrauchstypischer Schönheitsreparaturbedarf, kein wertrelevanter Instandsetzungsbedarf; energetischer Zustand baujahrestypisch gut;
Objekt erfüllt durchschnittliche Wohnanforderungen;

9. Verkehrswert:

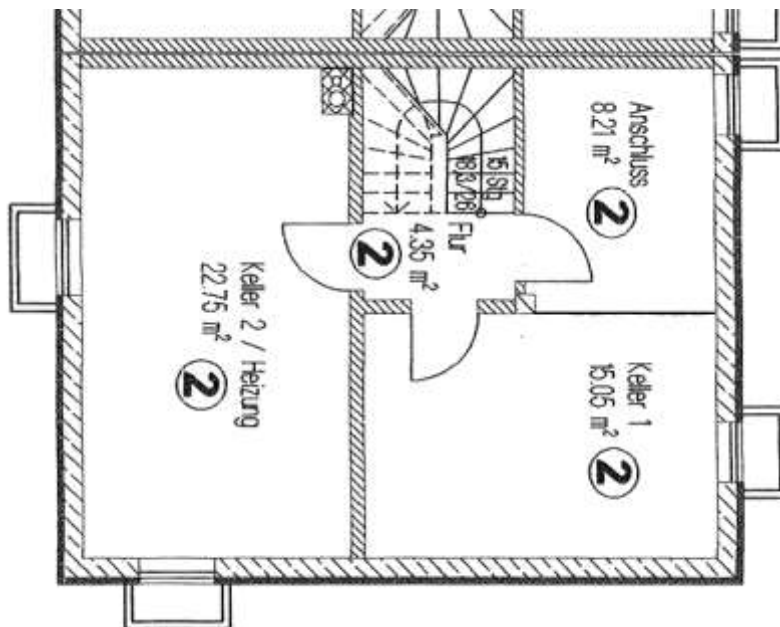
870.000 €

10. Anlagen

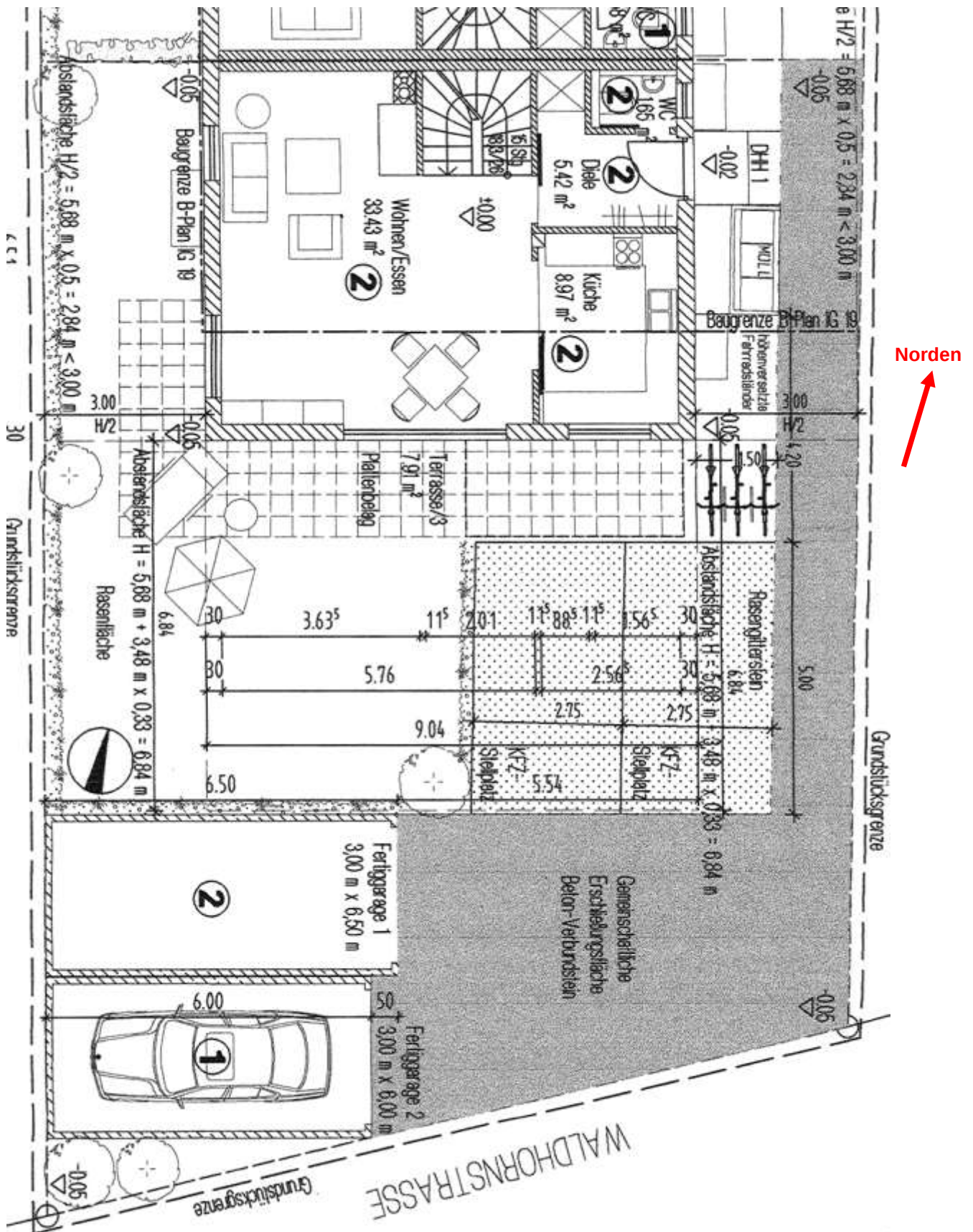


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

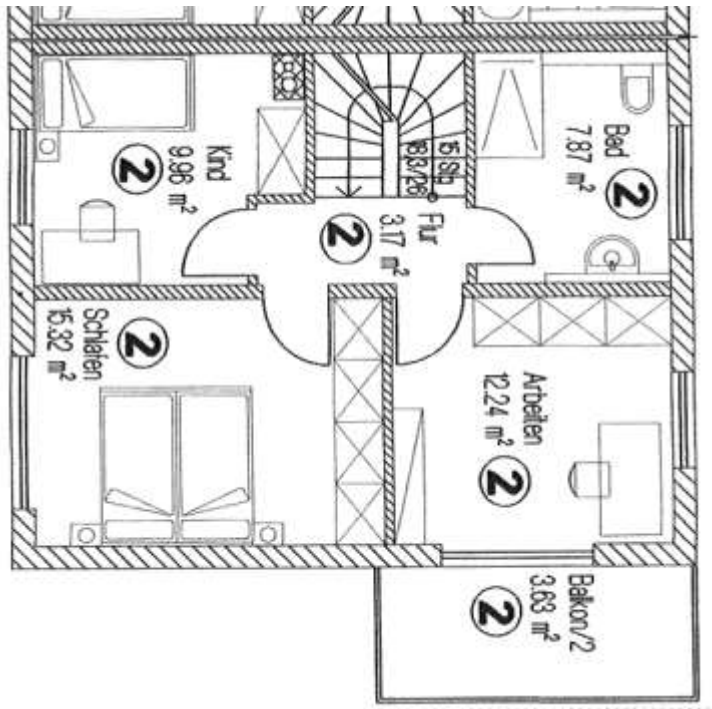
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



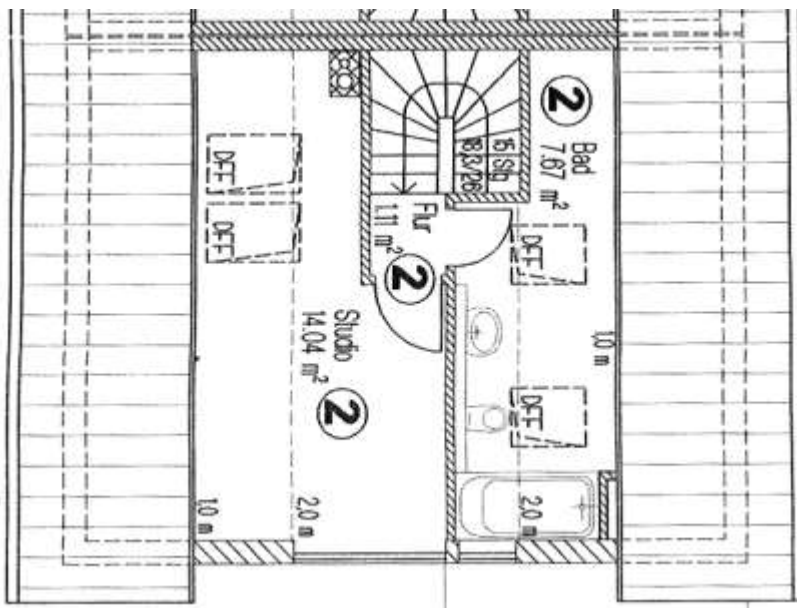
Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Osten



Ostfassade Eingang



Eingang



Ansicht von Süden



Westfassade