



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 ein zu sanierendes Kettenhaus mit integrierter Garage
in der Riesheimerstraße 5 in 82166 Gräfelfing

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 03. Dezember 2024, Wertermittlungstichtag /
Qualitätstichtag ist der 19. November 2024

Objekt: Kettenhaus voll unterkellert mit Erd- und Obergeschoss, Flachdach
Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Von außen wurde
festgestellt, dass die Sanierung des Wohnhauses abgebrochen wurde.

Ausrichtung nach Osten mit Gartenhof und nach Westen mit Garten.

Erdgeschoss: Wohnraum mit Fenstern und Terrassentür nach Osten und
Westen, Essplatz und Küche mit Westfenster, separates WC und Abstellraum
innenliegend, Windfang und große Diele

Obergeschoss: zwei Zimmer sind nach Osten orientiert, davon ein Zimmer mit
Zugang zum Ostbalkon, zwei Zimmer sind nach Westen ausgerichtet, ein Ba-
dezimmer mit Ostfenster

Kellergeschoss: Heizkeller, Waschküche, Kellerraum und Hobbyraum

Wohnfläche EG, OG ca. 127,4 m², Nutzfläche im Keller 81,6 m²
Das Wohnhaus ist unbewohnt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Grundbuch: Gemarkung Gräfelfing, Flurstück 818/24, Riesheimerstraße, 5, Gebäude- und
Freifläche zu 277 m²

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Gräfelfing, im nordwest-
lichen Landkreis Münchens. Das große Quartier, das sich nördlich der Loch-
hamer Straße erstreckt, wurde Ende der 60er Jahre mit Kettenhäusern und
Atrium Bungalows bebaut. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich
des Quartiers, an der Westseite der Riesheimerstraße. Es ist das 3. Haus von
Süden in einer Reihe von 12 Kettenhäusern.

Gräfelfing ist von der Münchener Innenstadt über den Mittleren Ring und die
Autobahn A96 nach rd. 12 km, in ca. 25 Minuten mit dem Pkw erreicht. Die
Anbindung mit der S-Bahn an München erfolgt im 20 Minutentakt; die Fahrzeit
nach München dauert ca. 20 Minuten. Die S-Bahnhaltestelle Lochham ist mit
dem Bus in ca. 5 Minuten erreicht.

Als Erholungsgebiete sind am westlichen Ortsrand der Kreuzlinger Forst, östlich der Waldgürtel des Lochhamer Schlags und die parkähnlichen Grünanlagen entlang der Würm sehr gut erreichbar.

An Bildungseinrichtungen sind in Gräfelfing Kindergärten und -tagesstätten, zwei Grund-, eine Mittelschule, eine Realschule und ein Gymnasium vorhanden. Mit Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen ist die Gemeinde gut versorgt.

Die westliche Umgebungsbebauung besteht aus Atrium Bungalows. Südlich der Lochhamer Straße sind zweigeschossige Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts wird als durchschnittliche Lage beurteilt.

Gebäude: Baujahr 1969

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss ist mit einem Flachdach gedeckt. Nach Plan sind die Außenwände im Erd- und Obergeschoss als Ziegelwände, tragende Innenwände und nicht tragende Zwischenwände sind als Mauerwerkswände, die Kellerwände als Betonwände und Geschossdecken als Betondecken dargestellt.

Ausstattung: Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Von außen ist der Wohnraum einsehbar. Folgender Zustand konnte gesehen werden:

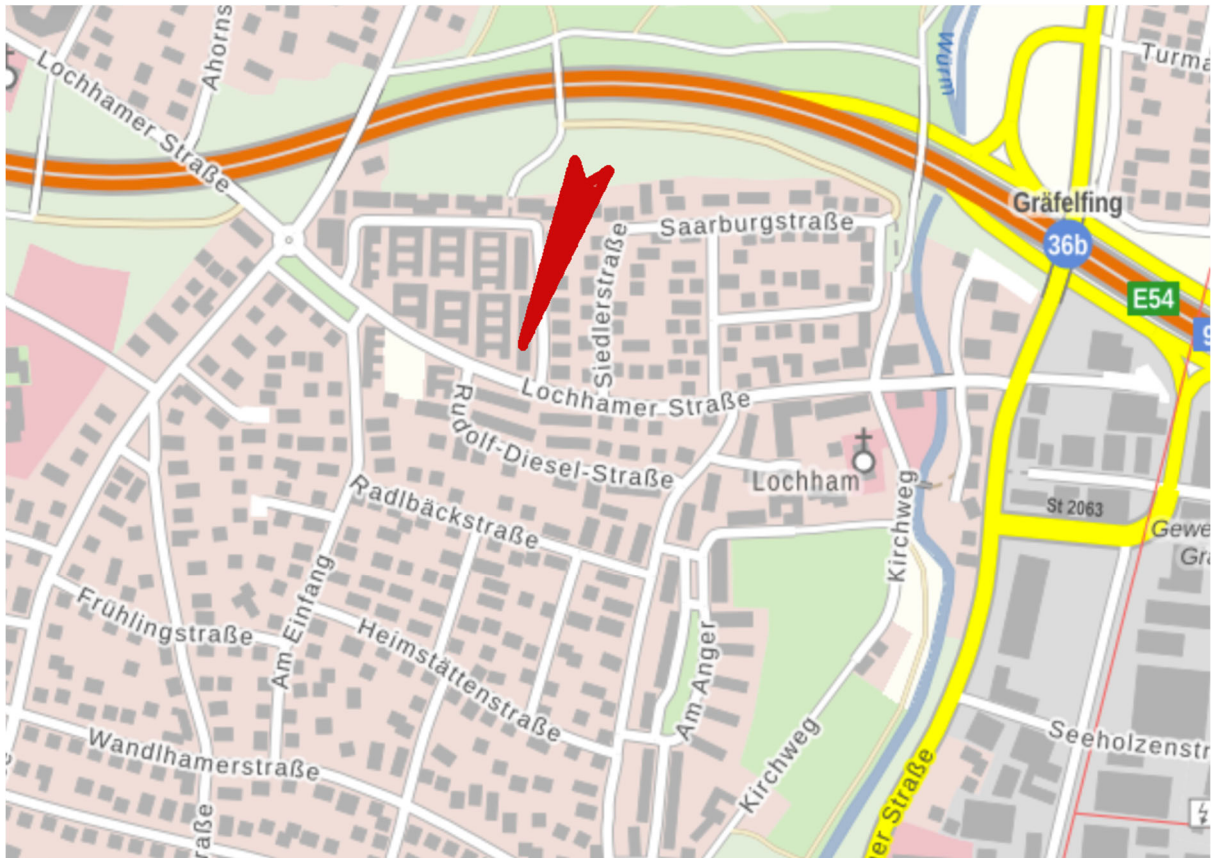
- Heizkörper entfernt
- Innentür und Zarge entfernt
- Elektroschaltergarnitur entfernt
- Bodenbelag entfernt

Wohnungseingangstür als aufgedoppeltes Holztürblatt, Kunststofffenster, außen mit Maserung, innen weiß und Kunststoffrollen.

Verkehrswert: Kettenhaus mit integrierter Garage, Gemarkung Gräfelfing, Flurstück 818/24, in der Riesheimerstraße, 5 in 82166 Gräfelfing, im miet- und lastenfreien Zustand:

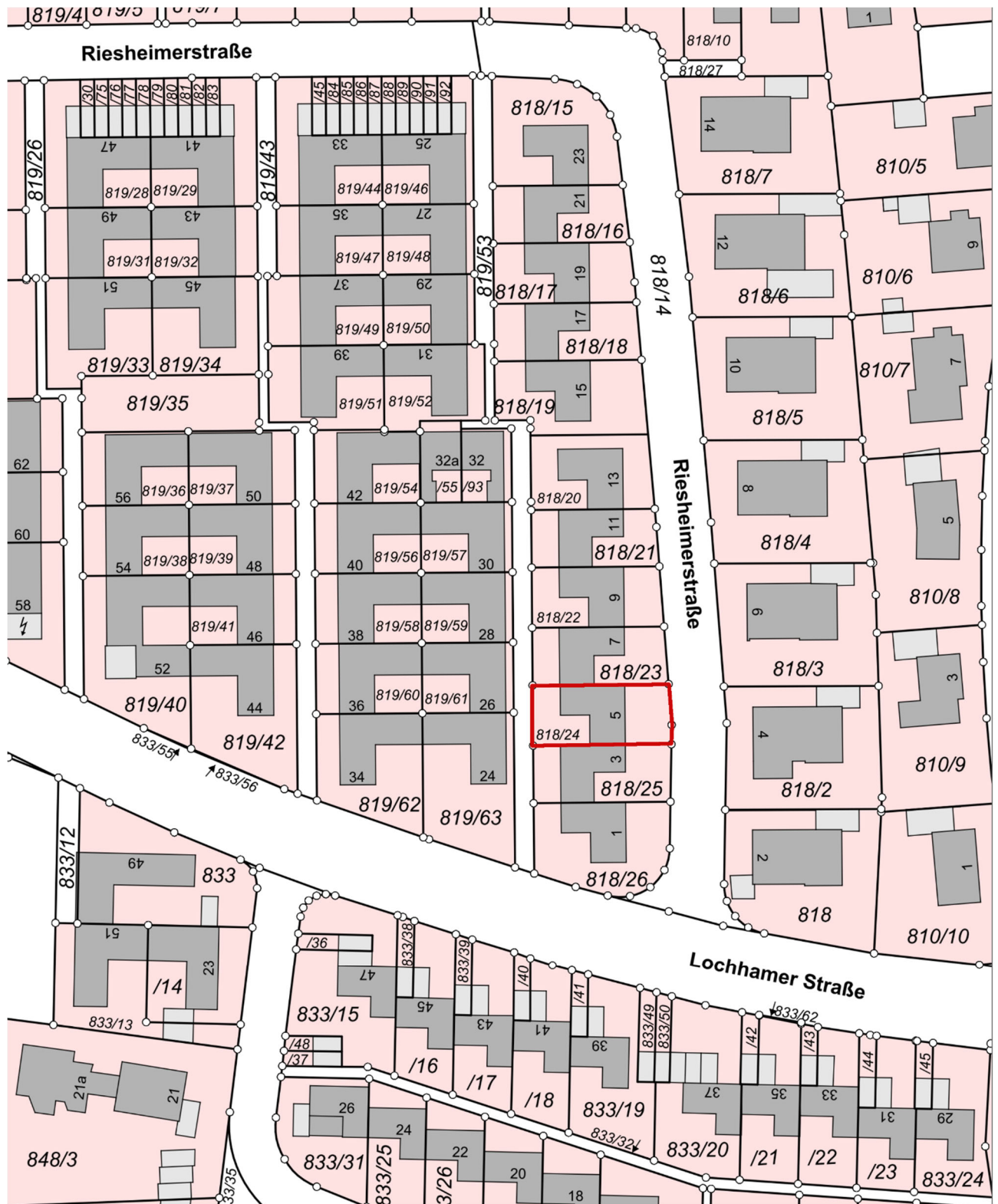
890.000 EURO

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



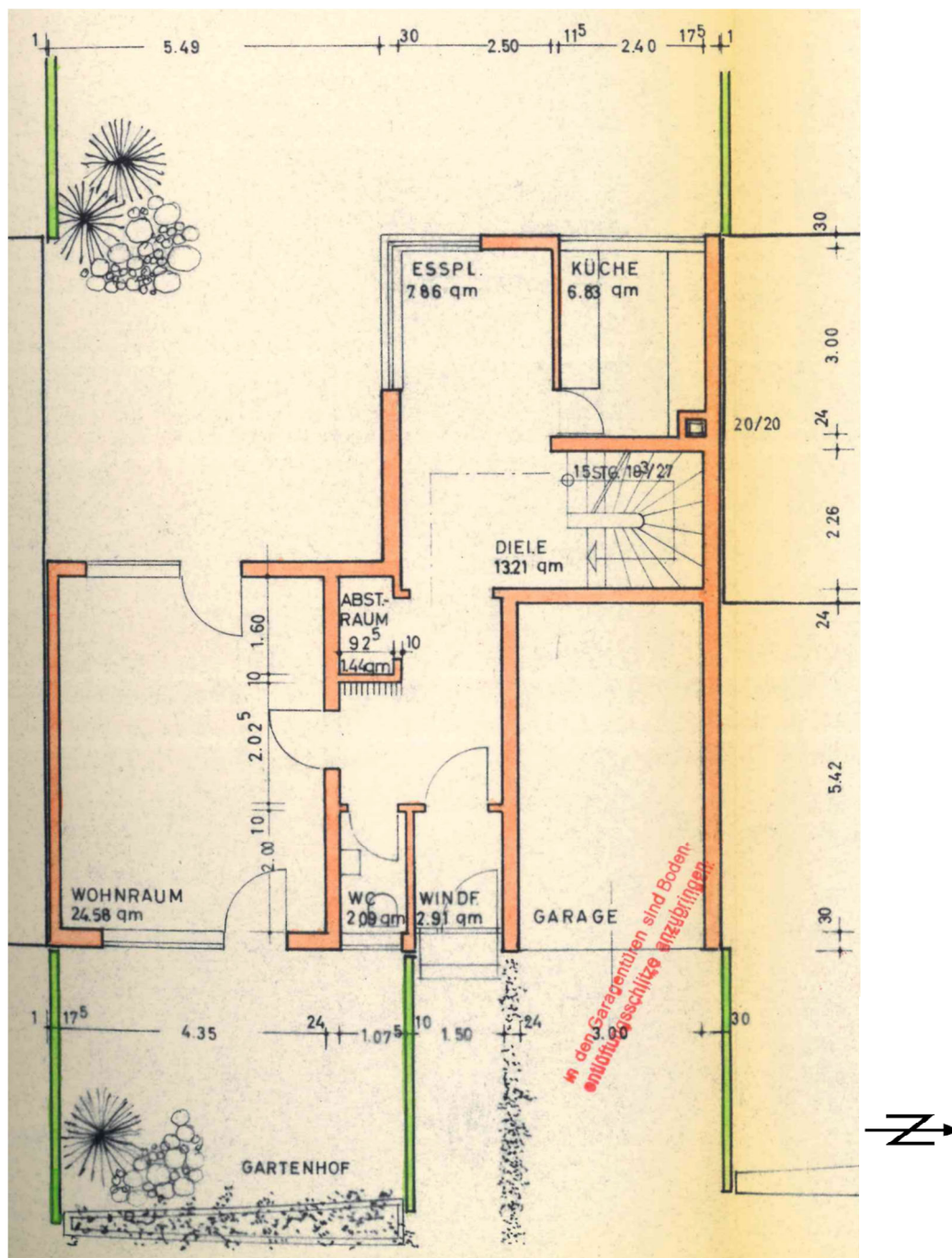
Ortsplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

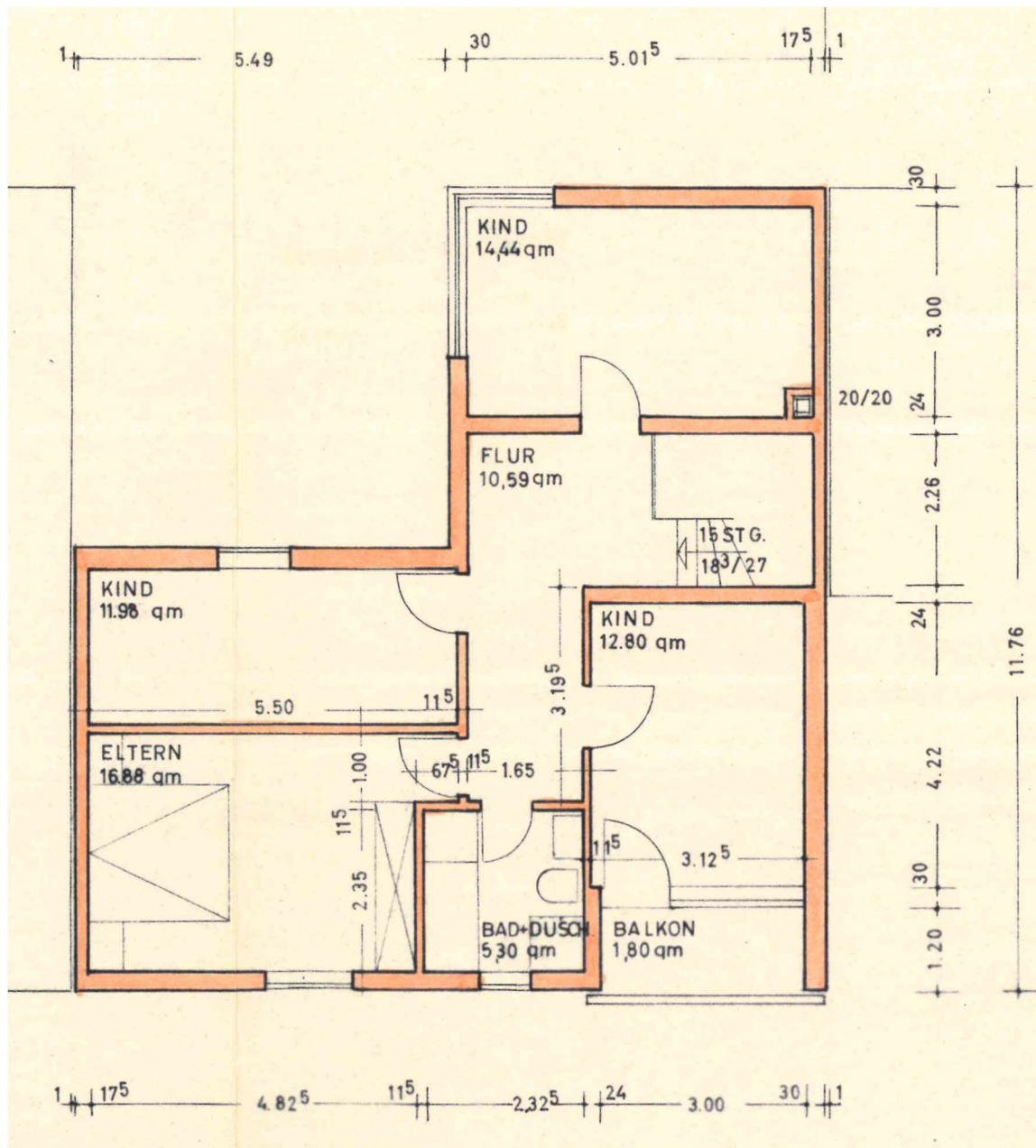


Lageplan

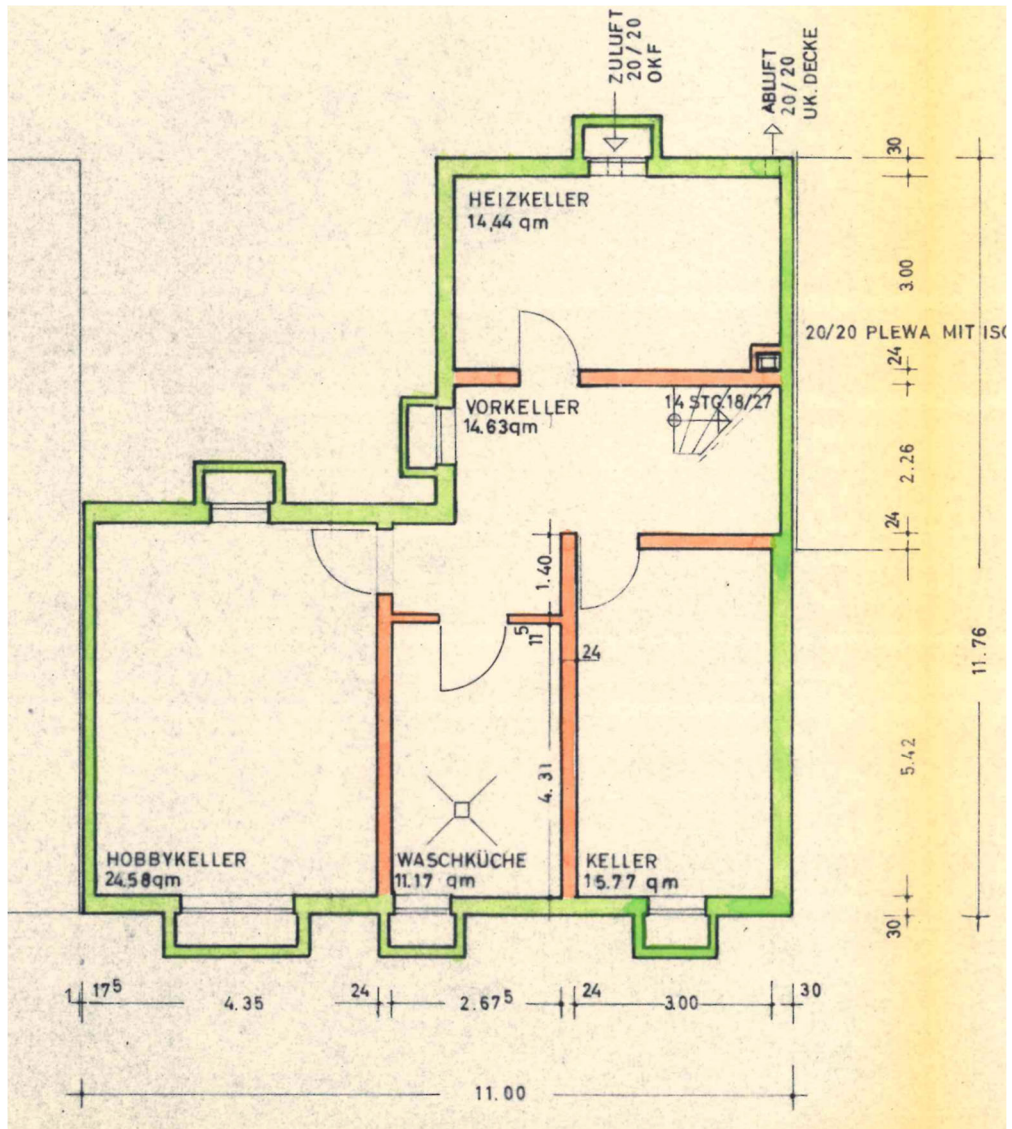
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



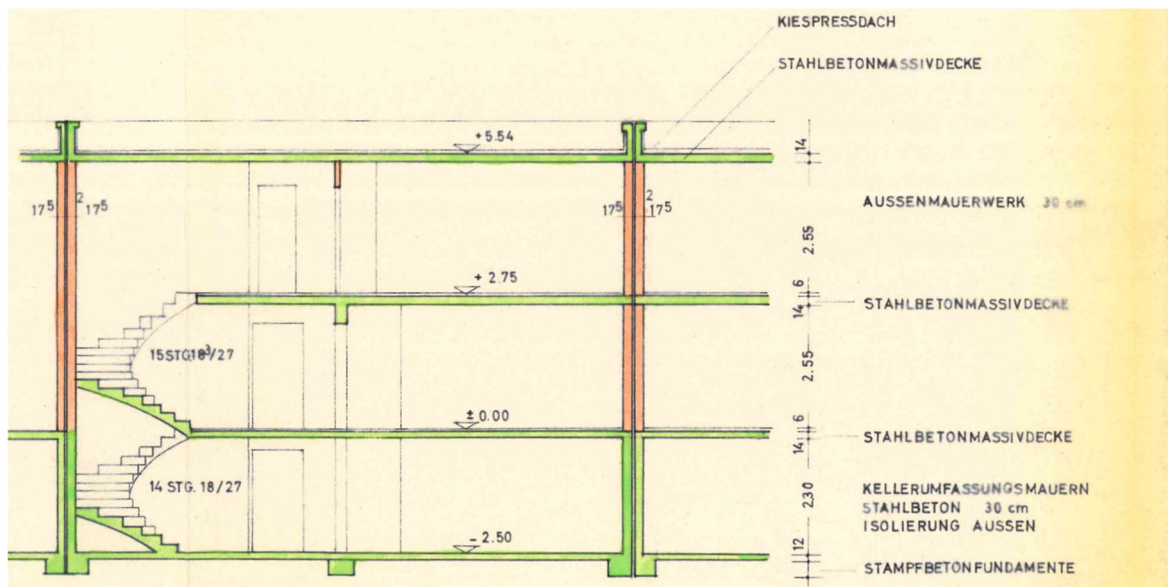
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Schnitt



Ostansicht



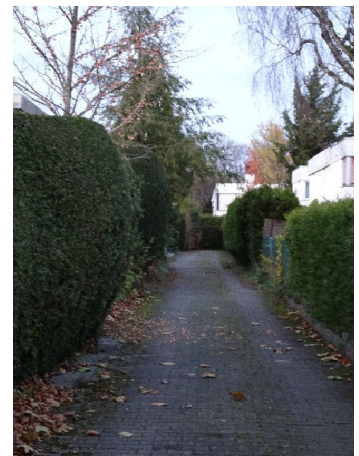
Westansicht mit Garten



Garten mit Baum



Ansicht Fenster



Gehweg an der Westseite