



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 2- Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. C 4 und einen Tiefgaragenstellplatz Nr. 26
am Margarethe-Kron-Weg 9 in 85221 Dachau

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 09. Februar 2023
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 17. Januar 2023

Objekte: 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss, Ausrichtung nach Westen und Norden, Kellerabteil und ein ebener Tiefgaragenstellplatz.

Wohnung: Wohnzimmer mit Westbalkonzugang und offener Küche, Schlafzimmer und Badezimmer sind nach Norden ausgerichtet, Küche mit Nordfenster, innenliegende Abstellkammer, lt. Aufteilungsplan ca. 55,20 m² (inkl. Balkonfläche zu ¼). Die Wohnung ist vermietet.

Baujahr 2013, Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage

Grundbuch: Gemarkung Dachau, 34,416/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 1749/102, Margarethe-Kron-Weg 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 2.949 m²; verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. C 4;
Und 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Dachau, Flurstück 1749/102, Margarethe-Kron-Weg 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 2.949 m²; verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 26;

Grundstück: Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Stadtrandbereich der Kreisstadt Dachau, das im Norden, Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt. Die Bebauung im Umfeld des Margarethe-Kron-Wegs besteht aus vergleichbaren Punkthäusern und westlich davon aus einer Reihenhaussiedlung. Östlich der Punkthäuser erstreckt sich eine Grünfläche, die jedoch bebaut werden soll, südlich liegt der Udlinger Weiher und ein großer Spielplatz.

Für die Grünfläche östlich der Punkthäuser wurde am 17.06.2022 für den Bebauungsplan, 187/22 „Udlinger Hang West“, der Aufstellungsbeschluss gefasst. Es soll geförderter Wohnraum sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Ziel der Planung ist ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und sozial durchmisches Wohnquartier.

Die S-Bahnhaltestelle der S2, Dachau Bahnhof, ist vom Bewertungsobjekt mit dem Bus nach rd. 10 Minuten erreicht. Die Bushaltestelle Breitenauer Weg liegt

nordöstlich des Bewertungsobjekts und ist in ca. drei Gehminuten erreicht. Die Fahrzeit mit der S-Bahn zum Münchner Marienplatz beträgt ca. 25 Minuten. Der Margarethe-Kron-Weg, an dessen Ostseite das Bewertungsobjekt liegt, ist eine zweispurig ausgebaute Anliegerstraße ohne Gehwege, mit Längsparkplätzen und begrünten Vorgärten. Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei voll unterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern, sog. Punkthäusern, bebaut. Der Bereich zwischen den Mehrfamilienwohnhäusern ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgaragenzufahrt liegt zwischen den Punkthäusern und wird über den Margarethe-Kron-Weg erschlossen.

Gebäude:

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd- und drei Obergeschossen, ist mit einem flach geneigten Zeltdach mit kleinen Dachüberständen gedeckt. Vom Hauseingang an der Gebäudesüdseite werden ein Treppenhaus und eine um den Aufzug führende L-förmige Treppe erreicht.

Die zu bewertende Wohnung Nr. C 4 liegt im 1. Obergeschoss und ist nach Westen (Wohnzimmer und Balkon) und Norden ausgerichtet.

Außenwände ab EG lt. Plan als 36,5 cm Ziegelwände, nicht tragende Zwischenwände als 11,5 cm massive Wände.

Wände der Wohnung verputzt und gestrichen, Badezimmer ca. 1,50 m hoch gefliest, der Duschbereich ist raumhoch gefliest.

Die Wohnung ist einheitlich mit großen Fliesen belegt, Schlafzimmer mit Parkettbelag.

Türen als glatte, weiß beschichtete Türblätter in Holzzargen, Kunststofffenster in weiß mit zwei Scheiben- Isolierverglasung und elektrisch bedienbaren Kunststoffrollen.

Heizungsanlage mit Pellets und zentraler Warmwasserbereitung; die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt.

Küche komplett möbliert mit Küchenblock zwischen Wohnzimmer und Küche.

Der Keller wird über das Treppenhaus und den Aufzug erreicht. Er wird über Lichtschächte belichtet und entlüftet. Die Kellerräume werden durch Alutrennwände unterteilt. Der zu bewertende Kellerraum Nr. C4 mit einer Grundfläche von ca. 9,2 m², lt. Werkplan, entspricht den durchschnittlichen Größen der Kellerabteile.

Die in Stahlbetonbauweise mit flügelgeglätteter Betonplatte errichtete Tiefgarage wird vom Treppenhaus über eine Schleuse erreicht. Die Stellplätze sind eben und markiert. Der zu bewertende Stellplatz Nr. 26 ist durch eine Betonstütze begrenzt.

Ausstattung:

Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum befinden sich in einem instandgehalten, guten Zustand. Die Grundrissgestaltung der Wohnung und der Ausstattungsstandard werden als sehr gut beurteilt.

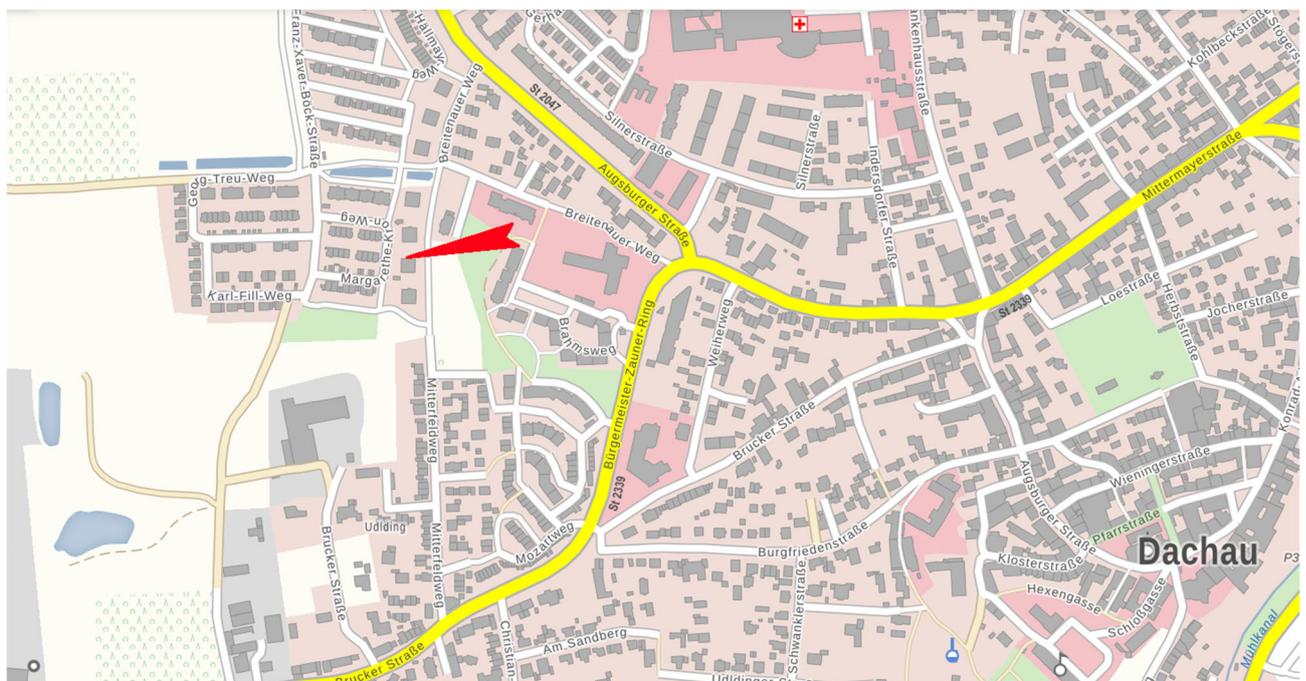
Verkehrswert: 2 – Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Kellerabteil Nr. C4, am Margarethe-Kron-Weg 9 in 85221 Dachau im miet- und lastenfreien Zustand mit:

440.000 EURO

Tiefgaragenstellplatz Nr. 26 im miet- und lastenfreien Zustand mit:

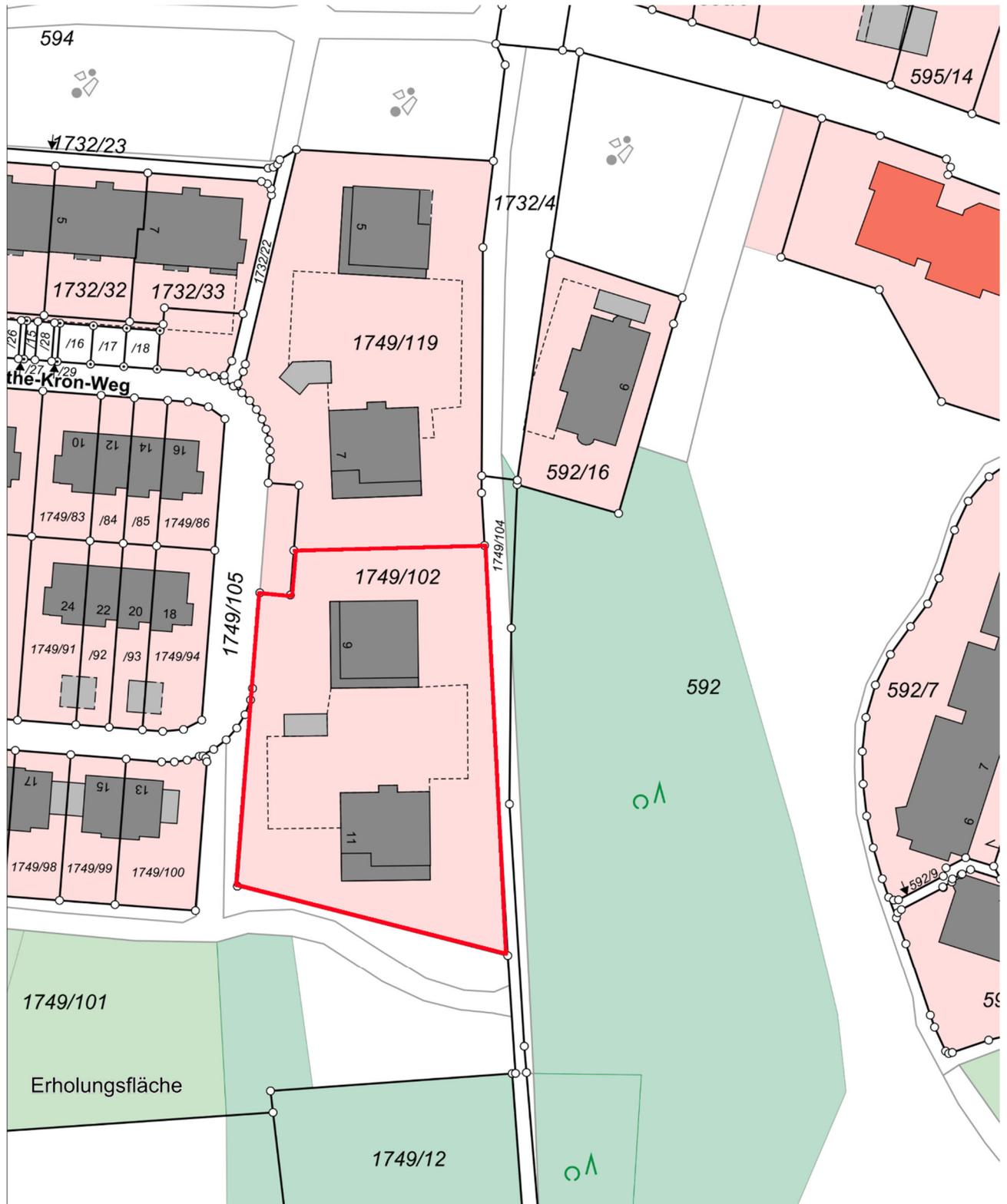
22.000 EURO

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



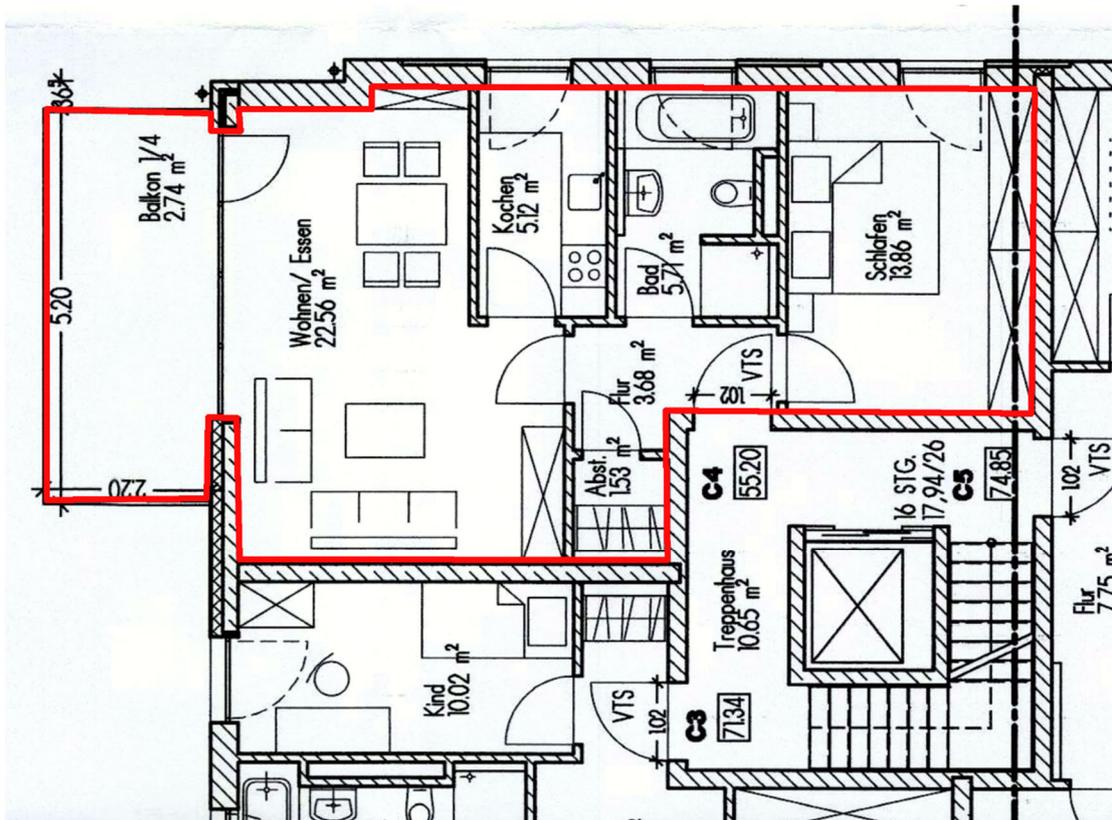
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

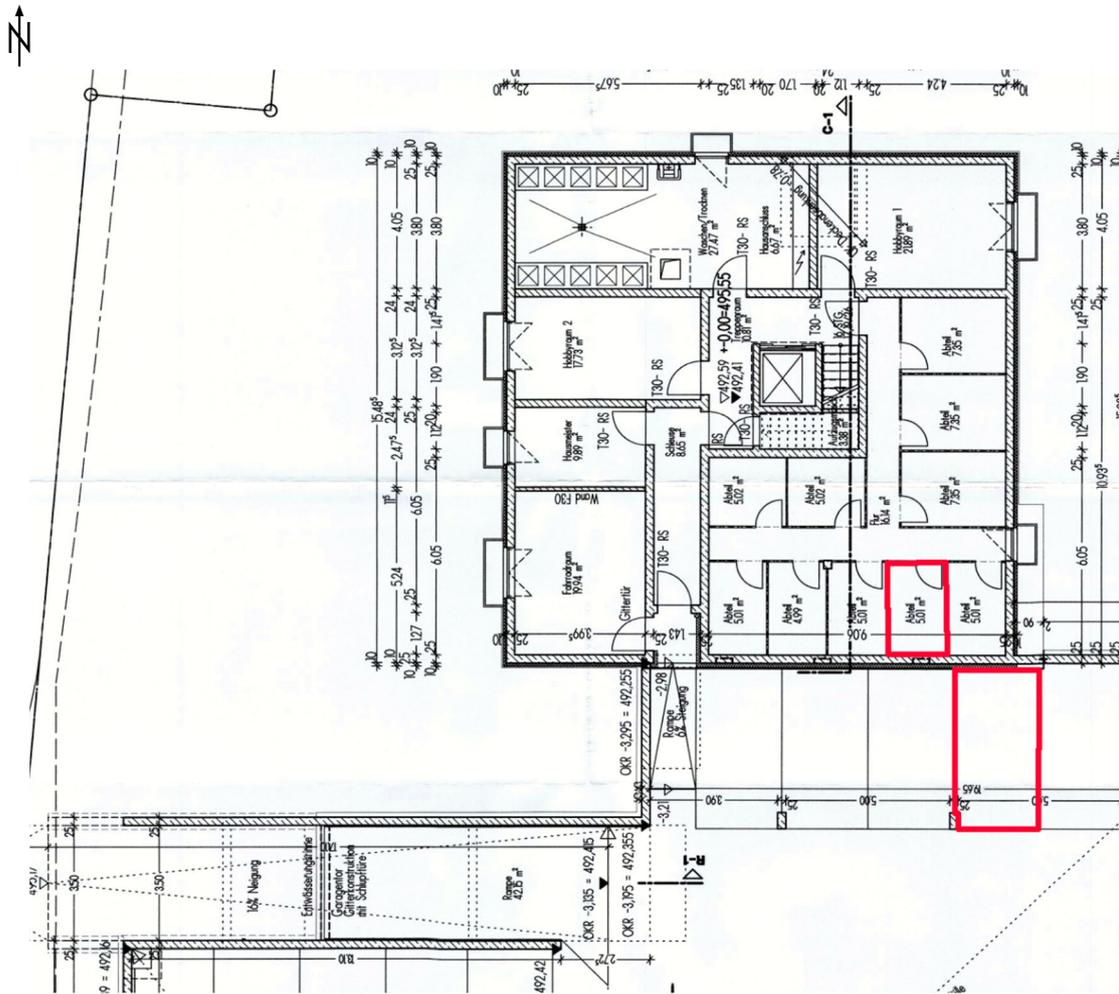


Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



1. Obergeschoss, Grundriss Wohnung Nr. C4, ohne Maßstab



Kellergeschoß, Kellerraum Nr. C4 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 26, ohne Maßstab



Westansicht



Parkettbelag, Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer/Dusche



Offene Küche



Wohnzimmer, Blick zum Balkon



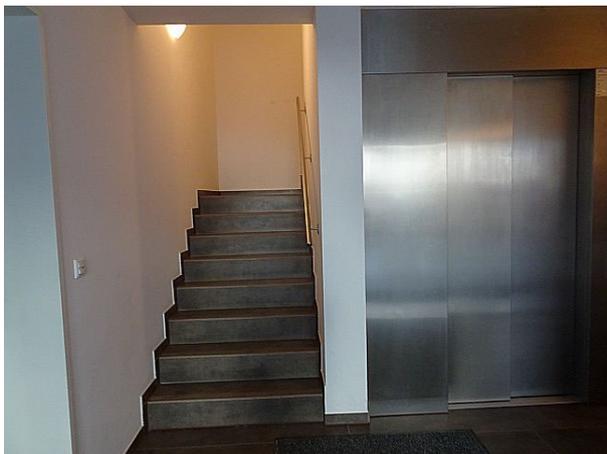
Westbalkon



Kellerabteile



Waschmaschinenraum



Treppe mit Aufzug



Fahrradraum



TG-Stellplatz Nr. 26