

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 250/23

Objekte

Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Hauptstr. 91
85579 Neubiberg

Stichtag

22.02.2024

Datum

28.02.2024

Verkehrswert

3.100.000,- €
(miet- und lastenfreier Zustand)

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Lage	Gemeinde Neubiberg im Südosten des Landkreises München, Lage im Osten der Gemeinde, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Kindergarten und schulische Einrichtungen im nahen Umfeld
Grundbuch	Amtsgericht München, Gemarkung Unterbiberg, Blatt 5202: Flst. 182/8 – Hauptstr. 91 Gebäude- und Freifläche zu 2.028 m ²
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 22.02.2024
Objekt	freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Baujahr 1982/83 ca. 476 m ² WF/NF
Orstermin	Im Rahmen des Ortstermins am 22.02.2024 konnte das Bewertungsobjekt betreten und umfassend besichtigt werden. Eine Veröffentlichung der beim Ortstermin angefertigten Innenaufnahmen wurde von den Teilnehmern gestattet.
Immissionen	Die Hauptstraße ist eine verkehrsberuhigte Verbindungsstraße zwischen Neubiberg im Westen und Putzbrunn im Osten. Auf ihr verkehrt die Buslinie 211. Es muss eventuell zu den Stoßzeiten mit Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr gerechnet werden.
Bauweise/Ausstattung	<u>EFH</u> : verputzte Massivbauweise, Keller in Stahlbeton 36,5 cm, Umfangswände Ziegelmauerwerk 49 cm, Stahlbetondecken; Walmdach, Dachneigung ca. 28°, Eindeckung mit Dachpfannen, Spenglerarbeiten aus Kupferblech, überdachte Holzbalkone an der West- und Südseite; Innenputz, Holzvertäfelungen, Sanitärräume raumhoch gefliest, Decken und Dachschrägen mit aufwendig gestalteter Holzverkleidung oder vorgeblendete Zierbalken mit Schnitzereien; Holzfenster mit Isolierverglasung, Sprossenteilung, teils in Rundbogenausführung und mit schmiedeeiserne Gittern, Beschläge abschließbar, Fenster mit Ornamentglas in Bauernstube, Wohnzimmer und Gäste-WC; Holzrollläden; Bodenfliesen, Terrakotta, Holzdielen, Teppich, Klinkerplatten im Sandbett (Weinkeller); Naturholztüren; Stahlbetontreppe mit Terrakotta, Holztreppe; Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Heizkörper, zusätzlich Fußbodenheizung im EG und DG; Kachelofen, offener Kamin; Elektroinstallation aus der Bauzeit <u>Doppelgarage</u> : keine Mitteltrennung, Dachspeicher, verputzte Massivbauweise, Holzfenster mit Isolierverglasung, Walmdach mit Dachpfannen, Bodenfliesen, Sektionaltore, Stromanschluss <u>Grillplatz</u> : dreiseitig baulich geschlossen, 2 Rundbogenfenster, Walmdach mit Dachpfannen
Energieausweis	nicht beantragt
Nutzung	Eigennutzung

Konzeption	UG: Hobbyraum, Weinkeller mit Sitzplatz, Technik, Diele, Sauna, Heizung, Gästezimmer, Waschküche, WC, Keller, Tankraum EG: Wohnen, Bauernstube, Küche, Windfang, Diele, Hauswirtschaft, PUB, Herrenzimmer, Garderobe, WC, Flur DG: Schlafzimmer, Umkleide, Elternbad, WC, Diele, 2 Kinderzimmer, Bad, WC, Küche, Flur, 2 Balkone
Grundrisse	Die Grundrisse des Einfamilienhauses sind großzügig angelegt. Das Erdgeschoss besteht aus 5 Zimmern, Küche und Gäste-WC. Die Räume werden über eine zentral angeordnete Diele erschlossen. Das Dachgeschoss ist in einen Eltern- und einen Kinderbereich aufgeteilt, dem jeweils ein Balkon zugeordnet ist. Das Untergeschoss beherbergt neben den Funktionsräumen weitere wohnraumartig ausgebauten Räume und eine Sanitäranlage.
Besonnung/Belichtung	Fenster in der für die Bauzeit üblichen Anzahl und Größe, eingeschränkte Belichtungsverhältnisse durch Dachüberstände, Fenstersprossen und alten Baumbestand im Norden und Westen
Ausstattung	gut bis gehoben
Instandhaltung/ Modernisierung	Heizung: Erneuerung des Brenners 2001 Bad/Kinder: neue Bodenfliesen Dachliegefenstern wurden vereinzelt ausgetauscht Garage: Einbau von Sektionaltoren
Mängel/Schäden	<p><u>Außenbereich:</u></p> <p>Fassaden: Anstricharbeiten erforderlich, vereinzelt Putzschäden Holzaußenelemente: kein ausreichender Holzschutz Dacheindeckung: stellenweise bemoost Kelleraußentreppe: Farbabplatzungen, Moosbildung, unvollständige Absturzsicherung</p> <p><u>Innenbereich:</u></p> <p>Technikraum: abbröckelnder Putz im Sockelbereich der Außenwand (Wasserschaden wegen eingefrorener Wasserleitung des Außenwasserhahns), Kuchendecke: Verfärbung am Deckenputz aufgrund eines Wasserschadens im Elternbad 2013 Hebeanlage, Sprech- und Klingelanlage: funktionsuntüchtig Alarmanlage: funktionsuntüchtig Dachliegefenster: vereinzelt erneuerungsbedürftig Kachelofen und offener Kamin: außer Betrieb vereinzelt Putzrisse, die nach Aussage schon viele Jahre existieren; Spitzboden: gelegentlich Marderbefall wegen offener Stellen im Dach</p>

Fazit

Das Anfang der 80er Jahre errichtete freistehende Einfamilienhaus mit Doppelgarage befinden sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden Bauzustand mit altersbedingten Abnutzungen. Es wurde sowohl im Außen- als auch im Innenbereich ein Instandhaltungsstau festgestellt. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als sehr gut eingestuft. Die Außenwände bestehen aus einem 49 cm starken Mauerwerk.

Das großzügig angelegten Anwesen verfügt über eine überdurchschnittlich große Wohn-/Nutzfläche. Der Kinderbereich im Dachgeschoss mit eigenem Bad und Küche eignet sich als Einliegerwohnung. Die Innenräume sind überwiegend mit aufwendig gestalteten Wand- und Deckenverkleidungen ausgestattet und wirken dadurch rustikal. Die Sanitäranlagen sowie die gesamte Haustechnik sind überaltert, lediglich der Brenner der Ölheizung wurde erneuert. Die Fenster im Wohnzimmer, in der Bäuerstube und im Gäste-WC bestehen aus Ornamentglas. Die individuelle Ausstattung entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Die Belichtung der Schlafräume im Dachgeschoss wird durch die überdimensionierte Balkonkonstruktion und den ausladenden Dachüberstand eingeschränkt.

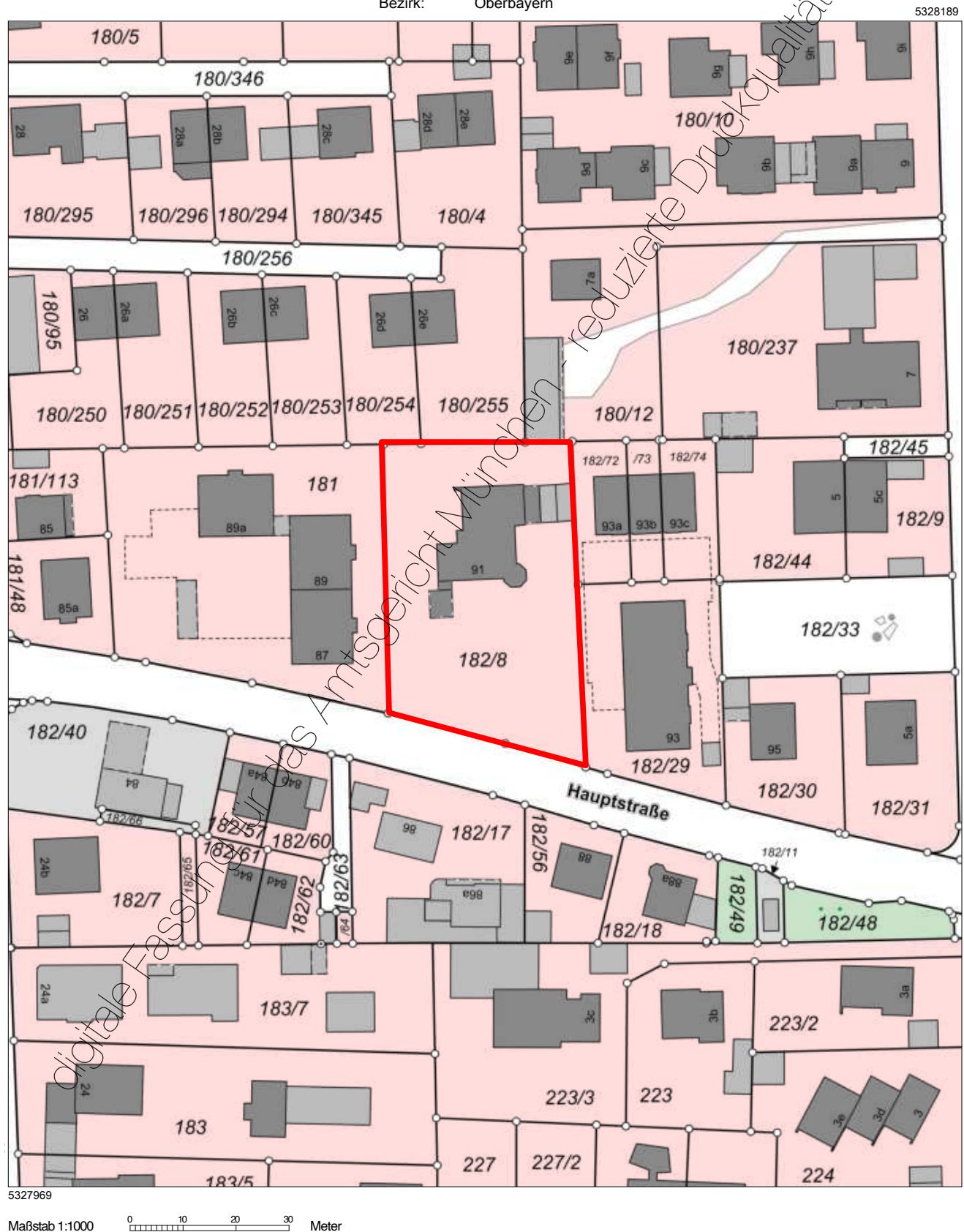
digitale Fassung für das Amtsgericht München

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.

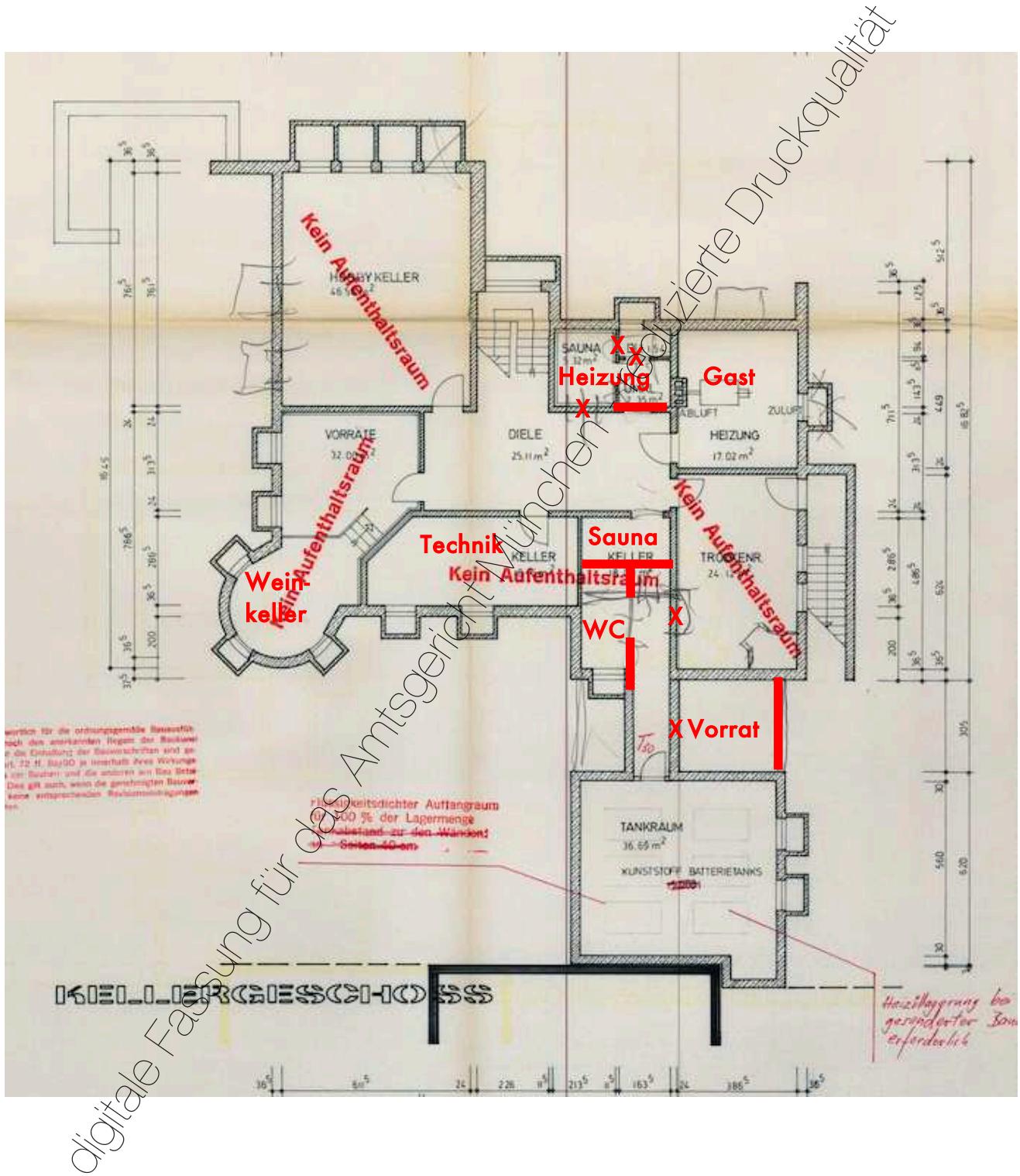
Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 182/8
Gemarkung: Unterbiberg

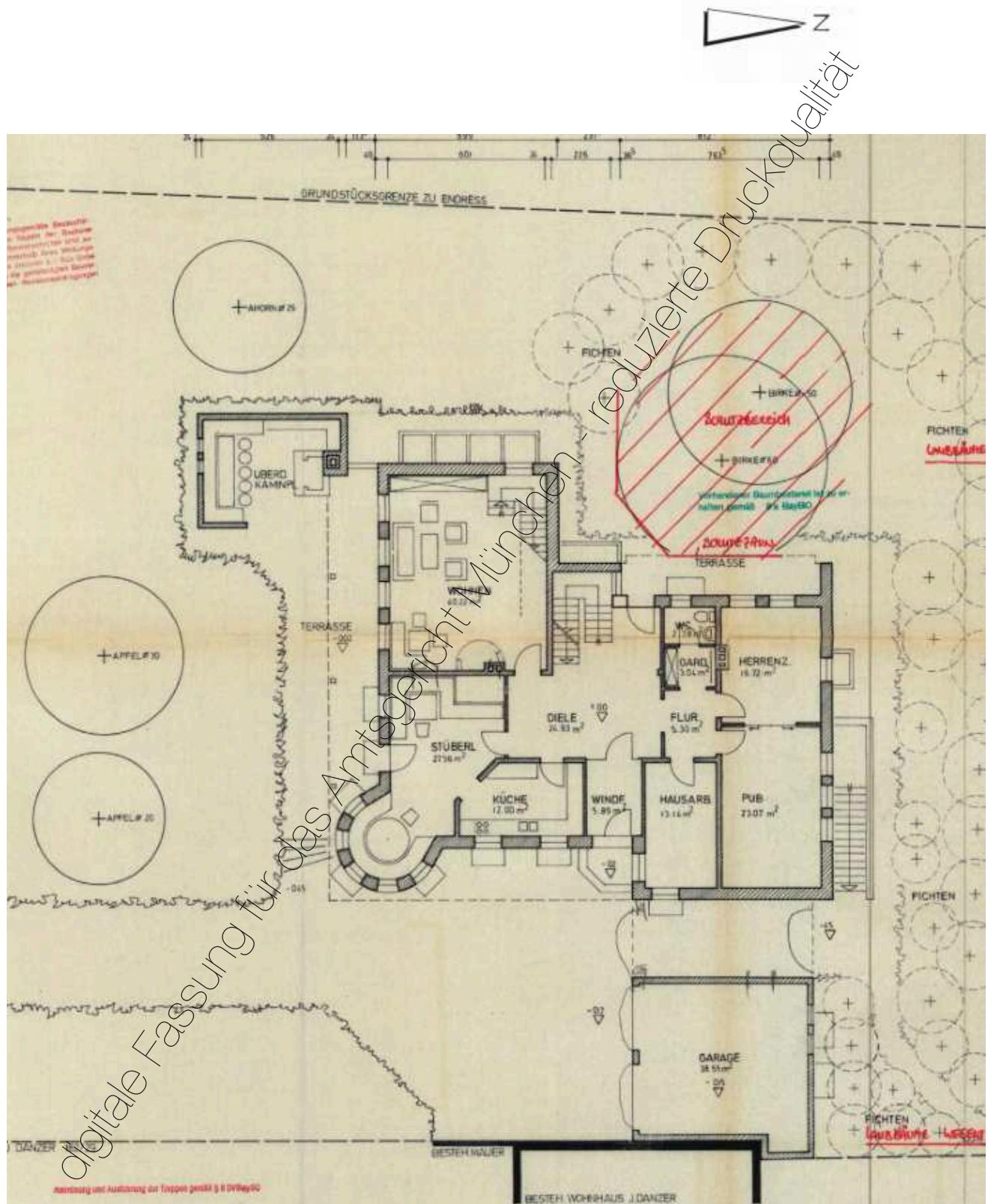
Gemeinde: Neubiberg
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



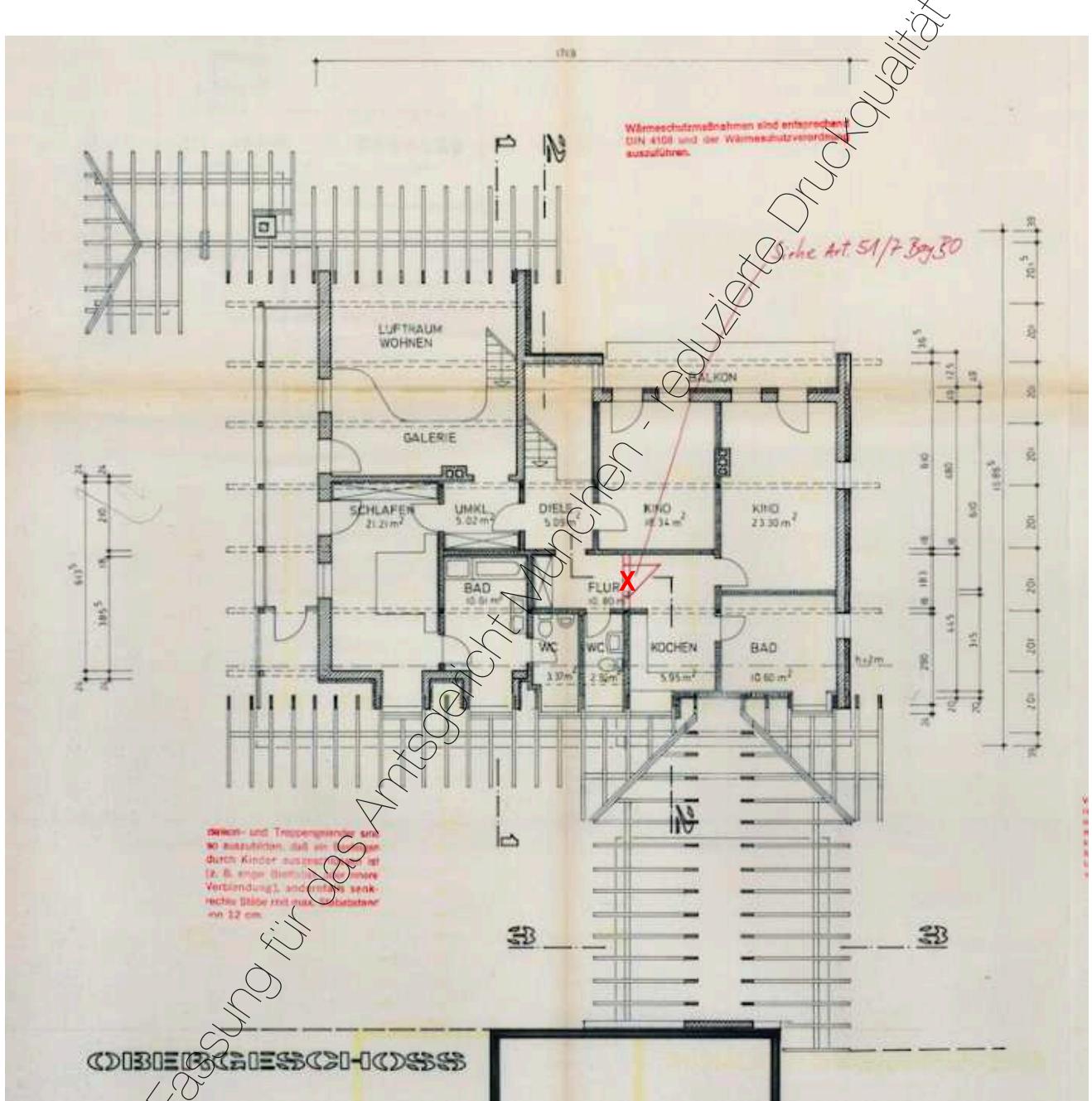
Grundriss Untergeschoss o. M., Änderungen rot markiert



Grundriss Erdgeschoss, o. M.



Grundriss Dachgeschoss, o. M.



Schnitte, o. M.

