



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 zweigeschossige 5-Zimmerwohnung mit Balkon Nr. 4/3
am Luitpoldring 36 e in 85591 Vaterstetten

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 21. Mai 2024, Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag ist der 16. April 2024

Objekt: Zweigeschossige 5-Zimmerwohnung mit Lage im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, Ausrichtung nach Nordosten und Südwesten, Abstellkammer im Dachgeschoss

1. Obergeschoss: Wohn- Esszimmer mit Südwestbalkon, zum Wohnraum hin offene Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer. Diele mit Treppe ins Dachgeschoss.

Dachgeschoss: Studio mit Fenster nach Osten, ein Duschbad, ein Raum, der über Dachflächenfenster belichtet wird, eine innenliegende Abstellkammer und eine Diele.

Wohnfläche lt. Exposé ca. 127 m². Das Wohngeld betrug 2022 rd. 280 €/Monat.

Die Wohnung wird von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt.

Endenergieverbrauchswert vom 30.11.2021 ist mit 70,2 kWh/(m²a) ermittelt, das Warmwasser ist im Verbrauch enthalten.

Grundbuch: Gemarkung Parsdorf, 370,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 2393/44, Luitpoldring 36, 36a, 36b, 36 c, 36d, 36e, 36f, 36g, 38, Gebäude und Freifläche zu 5.655 m², verbunden mit Sondereigentum an den Räumen Nr. 4/3

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Landkreis Ebersberg, der zum Regierungsbezirk Oberbayern gehört, in der Gemeinde Vaterstetten. Das Grundstück 2393/44 ist mit sechs voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen und mit drei Reihenhäusern an der Ostseite des Grundstücks bebaut und mit einer Tiefgarage unterbaut. Das kleine Mehrfamilienwohnhaus am Luitpoldring 36 e liegt an der Südseite des Luitpoldrings, der in diesem Bereich als ruhige zweispurige Anliegerstraße ausgebaut ist. Die Gemeinde Vaterstetten ist über die Bundesstraße B 304 nach rd. 17 km in ca. 40 Minuten zu erreichen. Die S-Bahn der Linie 6 bietet ab Vaterstetten eine Anbindung in regelmäßigem Takt an die Landeshauptstadt und benötigt ca. 20 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof München. Der Bahnhof in Vaterstetten ist vom Bewertungsobjekt ca. 10 Gehminuten entfernt.

Der Ebersberger Forst, eines der größten eingefriedeten Waldgebiete Süddeutschlands, liegt etwa in der Mitte des Landkreises und bietet Freizeit- und

Naherholungsflächen in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts. An Bildungseinrichtungen sind in Vaterstetten Kindergärten und -tagesstätten, Grund- und Mittelschulen vorhanden. Weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind in dem östlich angrenzenden Gemeindeteil Baldham zu finden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gastronomische Einrichtungen sind vorhanden.

Die umgebende Bebauung besteht aus vergleichbaren Mehrfamilienwohnhäusern und Doppelhäusern auf wesentlich kleineren Grundstücken. Die Wohnlage des Bewertungsobjekts wird als gute Lage beurteilt.

Gebäude: Baujahr 1985, Mehrfamilienwohnhaus Luitpoldring 36 e mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit vier Wohneinheiten.

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Satteldach gedeckt. Vom Hauseingang an der Gebäudenordostseite wird ein Treppenhaus mit einer viertelgewendelten Treppe erreicht.

Ausstattung: Die zu bewertende Wohnung Nr. 4/3 liegt im Ober- und Dachgeschoss. Die Räume im Obergeschoss wie Wohn- Esszimmer mit offener Küche und Balkon sind nach Südwesten, zwei Schlafzimmer nach Nordwesten und ein Badezimmer nach Osten ausgerichtet. Der Balkon wird durch den Dachüberstand überdeckt. Im Dachgeschoss, das über eine viertelgewendelte Treppe erreicht wird, sind ein Studio mit Ostfenster und Dachflächenfenster, ein Raum, der über Dachflächenfenster belichtet wird und ein Duschbad mit Ostfenster sowie eine innenliegende Abstellkammer vorhanden.

Außenwände in Mauerwerk, tragende Wände und nicht tragende Zwischenwände sind als Mauerwerkswände ausgeführt.

Wohnungseingangstür als naturholzbeschichtetes glattes Türblatt in Stahlzarge, im OG erneuerte Innentüren als weiß beschichtete Türblätter in Holz zargen, im DG ursprüngliche naturholzfurnierte glatte Türblätter, Sprossenfenster in Naturholz mit außenliegenden Klappläden, Dachflächenfenster als Kunststofffenster, Parkettbelag in den Zimmern, Diele, Küche, Badezimmer und Duschbad sind gefliest, Elektroinstallation aus der Bauzeit, Gegensprechanlage ist vorhanden. Die Sanitärgegenstände Wanne, Handwaschbecken, Hänge-WC sowie Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer im OG wurden erneuert, Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Duschbad im DG mit Duschtasse, Handwaschbecken und Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten aus dem Baujahr.

Heizungsanlage: Wärmepumpe; die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Im Wohnzimmer ist ein funktionsfähiger Kaminofen vorhanden.

Die Wohnung ist überwiegend saniert und instandgehalten und vermittelt

einen gepflegten Eindruck.

Die Grundrissgestaltung mit ausgewogenen und gut möblierbaren Zimmern und Querlüftungsmöglichkeiten ist für eine Familie sehr gut nutzbar.

Verkehrswert: 5 – Zimmerwohnung, 370/10.000 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 2393/44, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4/3, am Luitpoldring 36 e in 85591 Vaterstetten, im miet- und lastenfreien Zustand:

660.000 EURO

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



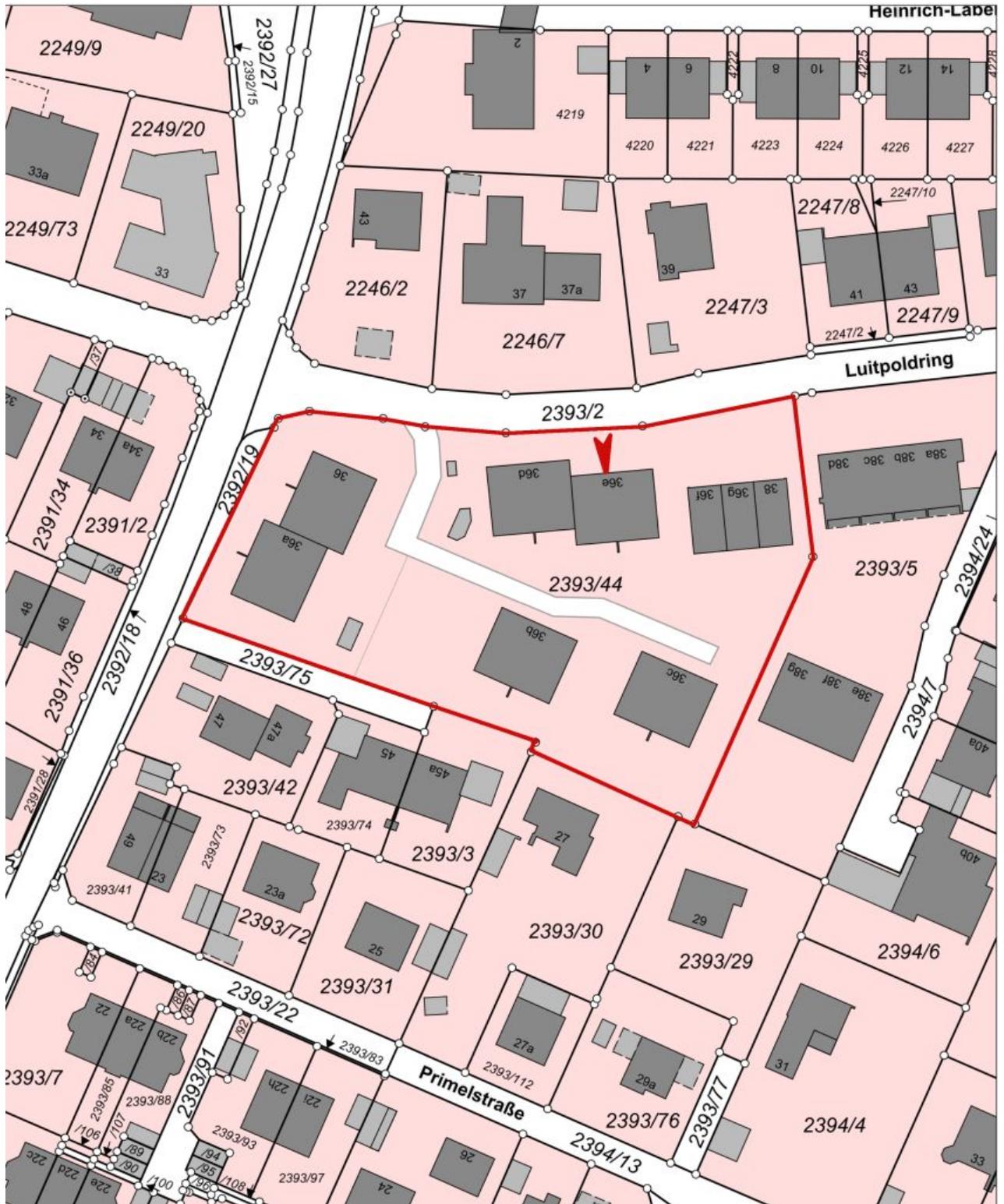
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



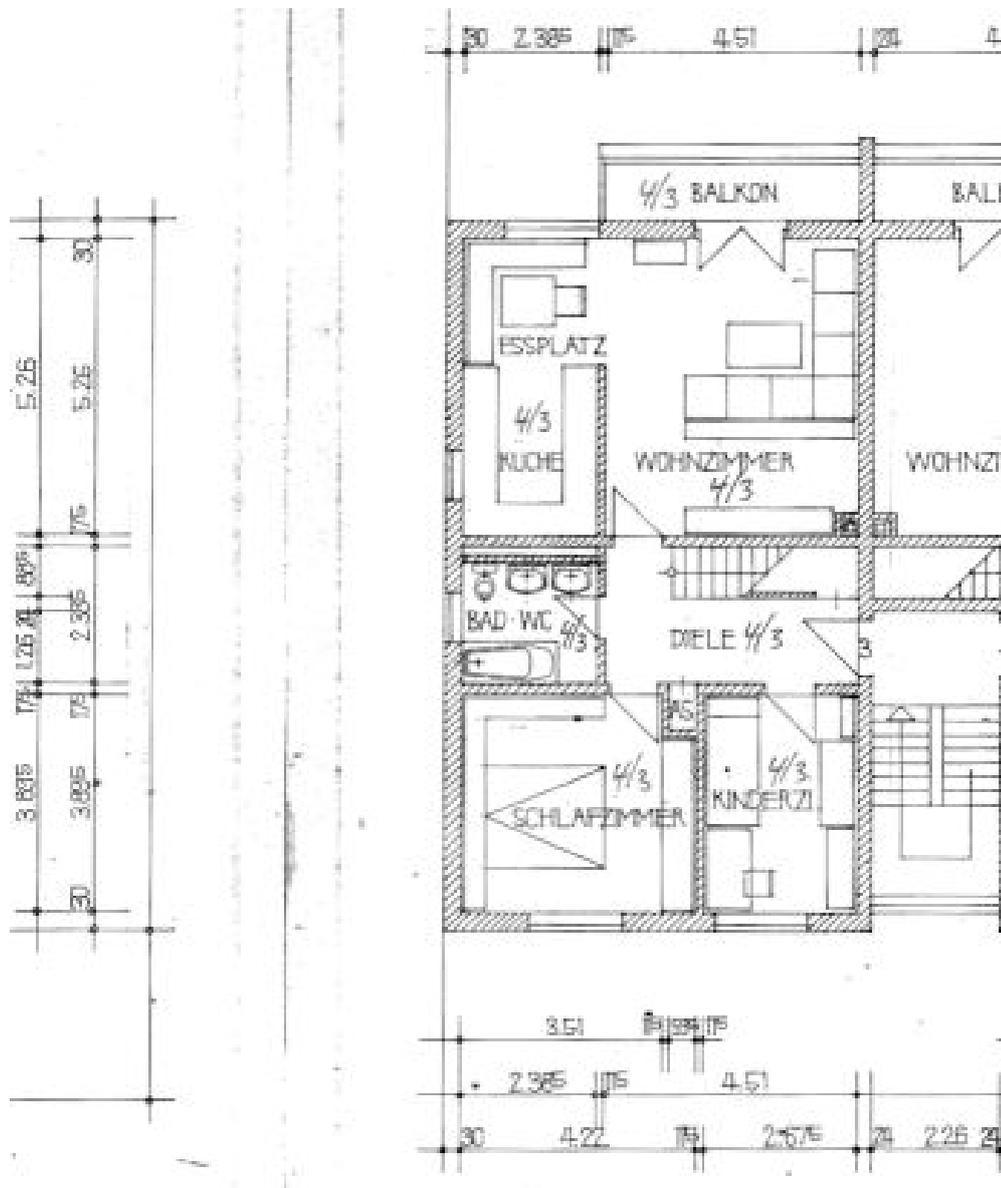
Ortsplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

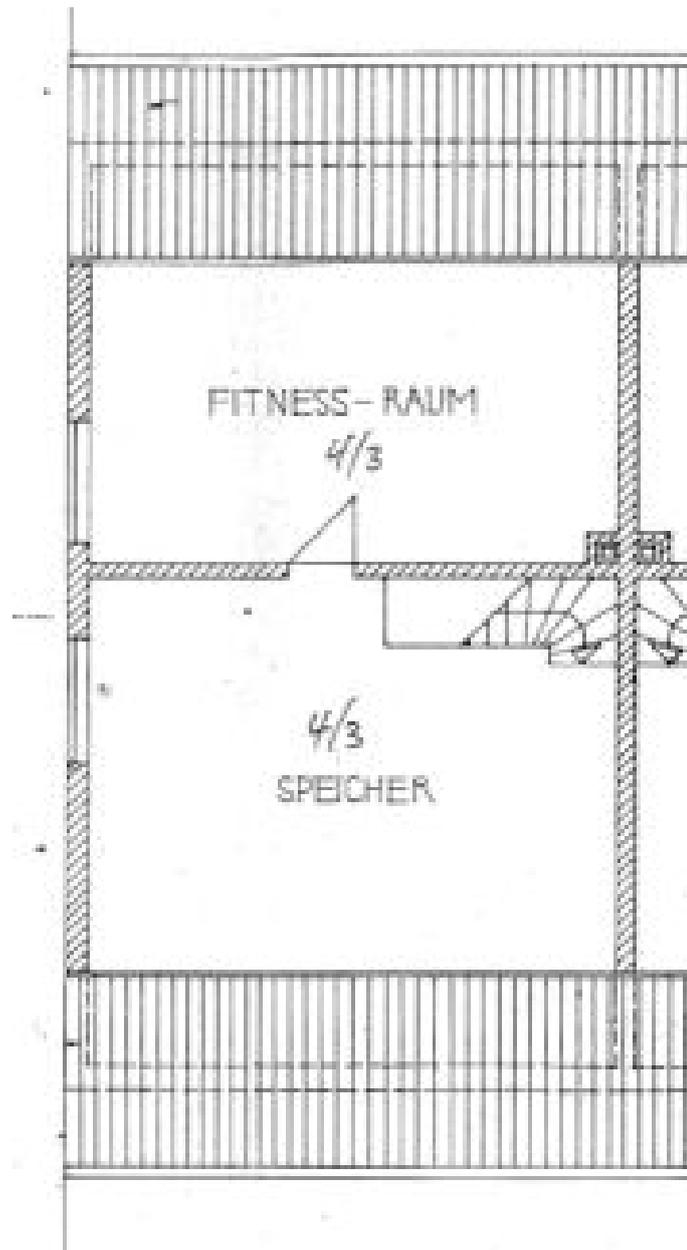


Lageplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13



Aufteilungsplan
 Obergeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 4/3, ohne Maßstab



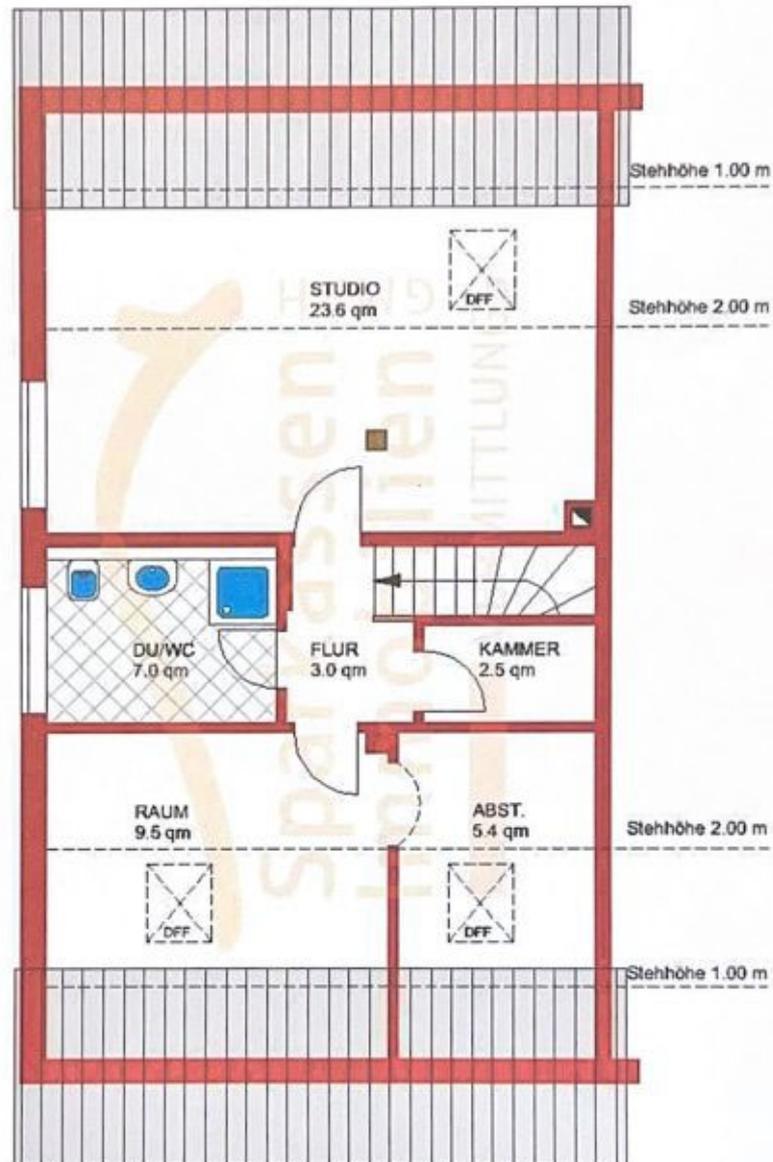
Aufteilungsplan

Dachgeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 4/3, ohne Maßstab



Exposé

Obergeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 4/3, ohne Maßstab



DACHGESCHOSS

(Möbliervorschlag)

Exposé

Dachgeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 4/3, ohne Maßstab



Nordansicht mit Hauseingang



Südansicht



Ostansicht



Balkon



Treppenhaus