

EXPOSEE über den Verkehrswert Grundstücks Flurstück Nr. 1725/1, Gemarkung Dachau,
Ludwig-Richter-Straße 12a, 85221 Dachau

Erstellt am 08.02.2023, 16.719 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 08.02.2023.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 12.08.2022
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 29.09.2022; dem Abbilden von Innenaufnahmen der Wohnungen wurde widersprochen;

2. Wertermittlungstichtag: 08.02.2023 (Qualitätstichtag 29.09.2022)

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Dachau, Blatt 34999
- Grundstücksgröße: 472 m²
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteinfluss
- Bebauung: Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus, E+1, D nicht ausgebaut, unterkellert, Doppelgarage
- Baujahr ca. 1973
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ: 0,61
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 595,80 m², Garage: 49,25 m²
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 221,83 m² (EG 110,52 m², OG 111,32 m²)
- Nutzungsflächen (NUF) KG: 93,34 m²

4. Ort:

85221 Dachau, Große Kreisstadt, 47.700 Einwohner, S-Bahn-Anschluss, Anschlüsse an B 471, B 304, A 99, A 92;

5. Lage:

Dachau Süd, zum Geschäftszentrum rd. 800 m bis 1,3 km, zur S-Bahn-Station rd. 1,6 km, in die Altstadt rd. 2 km, Kindergärten/Grundschule/Sportzentrum rd. 500 m bis 1 km; gute Infrastruktur, ruhige Lage, gute Wohnlage, Hauptorientierung Südosten

6. Planungsrecht:

Kein Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet, Beurteilung nach näherer Umgebung gem. § 34 BauGB, Erweiterungspotential in Form des Dachgeschoßausbaus, WGFZ_{realisierbar} rd. 0,80;

7. Nutzung:

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

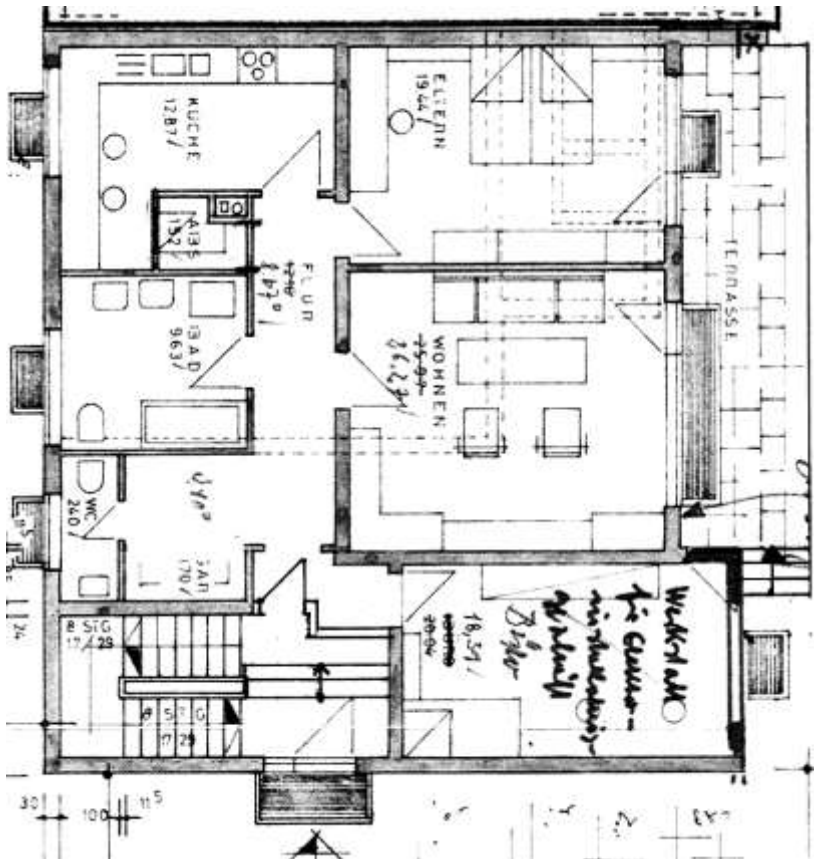
8. Beschreibung:

Baujahrestypisches Zweifamilienhaus in Form einer Doppelhaushälfte, Formensprache objekttypisch, Satteldach, Balkon; EG (Hochparterre und OG je eine Wohnung: Diele/Garderobe mit Stichflur, Bad/WC, sep. WC, Küche, nach Südosten orientiert 2 Zimmer, Wohnzimmer mit Südost-Terrasse bzw. -Balkon, DG Speicherraum, KG Lagerräume, Waschküche, Heizungsraum, Werkstatt, Doppelgarage;
Massivbauweise Stahlbeton/Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, Gründung/KG Beton, Holzdachstuhl gedämmt, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Fenster Holz Isolierverglasung Wohnzimmer erneuert Kunststoff, Wärmeschutzverglasung, Rollläden Kunststoff, Gas-Zentralheizung (atmosphärisch, Baujahr 1990), Bad EG baujahrestypisch, Bad OG und sep. WCs modernisiert 2015/2021, Böden Parkett, Keramik;
Ausstattung durchschnittlich, tlw. Modernisiert, Zustand durchschnittlich, Bedarf an Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen; bei Nutzerwechsel ist tlw. mit Modernisierungsbedarf zu rechnen; energetischer Zustand tlw. modernisiert, jedoch unterdurchschnittlich;
Objekt erfüllt durchschnittliche, je nach Grad von Modernisierungen gehobene Wohnanforderungen;

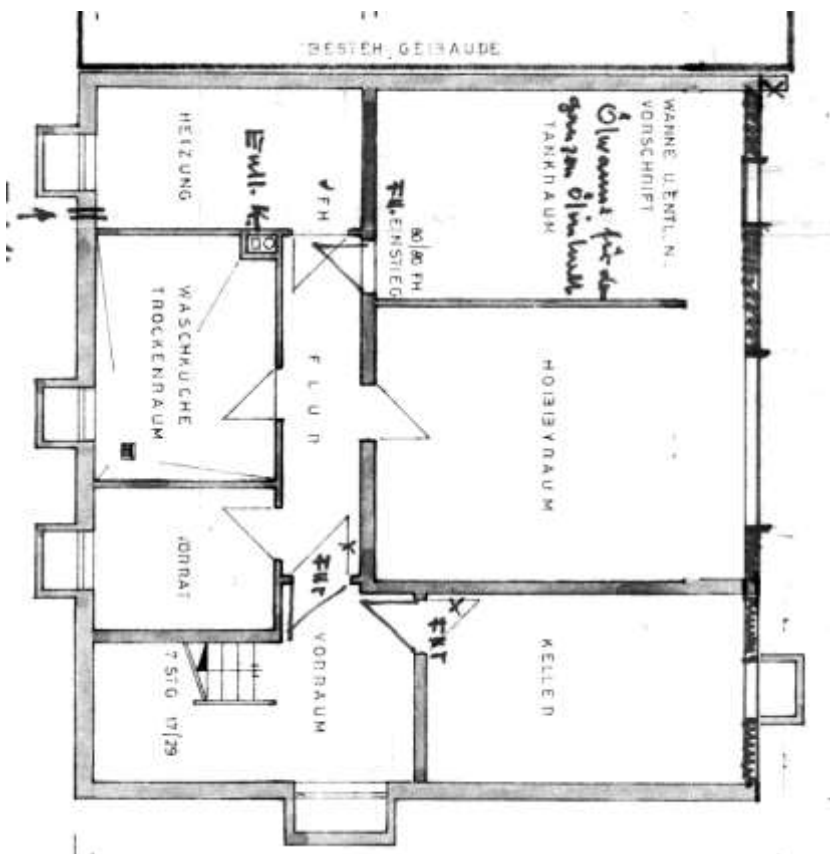
9. Verkehrswert:

1.330.000 €

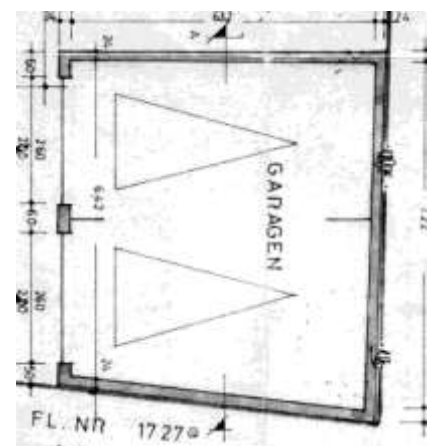
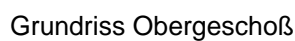
10. Anlagen



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Garage



Ansicht von Südosten



Balkon



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen



Zufahrt von Nordwesten



Terrasse



Südwestfassade von Süden



Garage



Speicher



Speicher



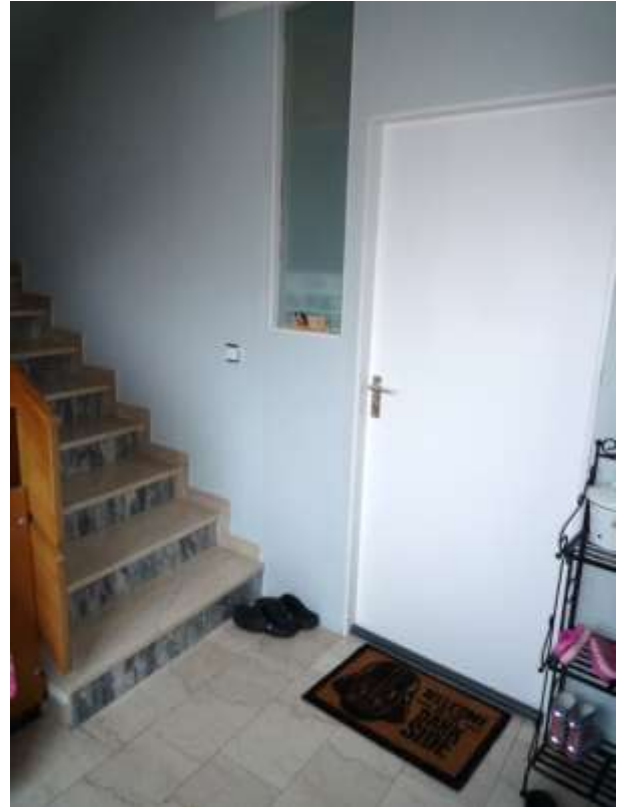
Treppenhaus DG



Waschkeller



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG