

EXPOSEE über den Verkehrswert der Grundstücke Flurstücke Nr. 2581/8, 2581/21, des 1/8-Anteils am Grundstück Flurstück Nr. 2581/24 und des ¼-Anteils am Grundstück Flurstück Nr. 2581/22, jeweils Gemarkung Mammendorf, Kapellenstraße 10, 82291 Mammendorf

Erstellt am 19.06.2024, 14.364 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 19.06.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 11.01.2024
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 15.02.2024

2. Wertermittlungstichtag: 19.06.2024 (Qualitätsstichtag 15.02.2024)

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht Fürstenfeldbruck von Mammendorf, Blatt 1849
- Grundstücksgröße: Wohnhaus: 340 m², Garage: 15,00 m², zzgl. Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen
- Eintragungen Abt. II: Bebauungsbeschränkung, Benutzungs- und Nutzungsbeschränkung, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Bebauung: Reiheneckhaus, E+1+D, unterkellert
- Baujahr ca. 1972
- Wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ: 0,57
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 283,83 m², Garage: 15,00 m²
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 248,29 m² (inkl. DG)
- Nutzungsflächen (NUF) KG: 32,70 m²

4. Ort:

Gemeinde Mammendorf, Landkreis Fürstenfeldbruck, ca. 4.900 Einwohner, S-Bahn-Anschluss, nach Fürstenfeldbruck rd. 8 km, München rd. 35 km, Anschlüsse A 8 in 16 km, A 96 in 20 km, Sozialstruktur und Infrastruktur ländlich bzw. dörflich;

5. Lage:

Hauptort, hier zwischen Ortszentrum (ca. 900 m) und S-Bahn-Station (ca. 850 m), zur B 471 rd. 5,8 km; hinreichende Infrastruktur, ruhige Lage, gute Wohnlage, Hauptorientierung Süden

6. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25, GFZ 0,5 zzgl. ggf. DG als Nicht-Vollgeschoß, Baugrenzen;

7. Nutzung:

Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis; Leerstand seit ca. 2 Jahren;
eine Genehmigung für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß liegt nicht vor;

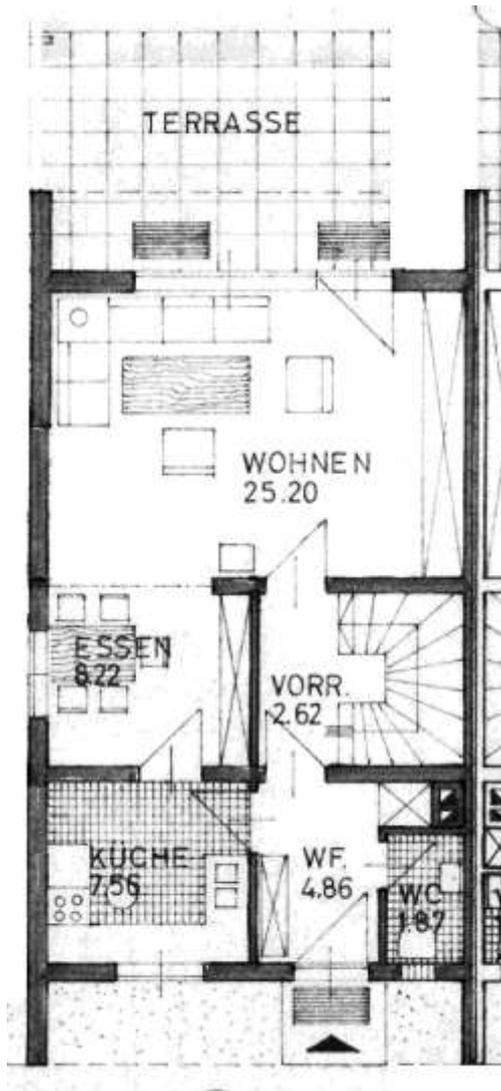
8. Beschreibung:

Baujahrestypisches Reiheneckhaus, Formensprache objekttypisch, Satteldach, Balkon;
EG Windfang, Gäste-WC, innenliegender Treppenraum, Küche, Wohnzimmer südorientiert mit Essplatz ostorientiert, Terrasse, Garten, OG Bad/WC, 3 Zimmer, Südbalkon, DG 2 Zimmer, WC, Keller 2 Kellerräume, Heizungs- und Tankraum, Einzelgarage 50 m entfernt;
Massivbauweise Mauerwerk, verputzt, Gründung/KG Beton, Holzdachstuhl, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Fenster Holz/Alu Wärmeschutzverglasung, Rollläden Kunststoff, Öl-Zentralheizung (Niedertemperatur Baujahr 2003, nicht betriebsbereit, Öltank demontiert), Decken/Wände verputzt, gestrichen, Sanitärräume modernisiert ca. 1989, Böden Parkett, Textil. Keramik, Kunststoff, Innentüren furniert, U-Zargen, Treppe Stahlbeton, Naturstein;
Zustand: u. a. Schönheitsreparaturbedarf, Putzschäden Fassade, Wasserschaden im gesamten Keller, Heizung nicht betriebsbereit, Tank demontiert, Garagenschwelle beschädigt; es besteht erhöhter Bedarf an Instandsetzungen; Ausstattung tlw. modernisiert, jedoch zurückliegende Zeitpunkte; marktüblich Modernisierungsbedarf; energetischer Zustand baujahrestypisch unterdurchschnittlich;
Objekt erfüllt nach Instandsetzung durchschnittliche bis leicht gehobene Wohnanforderungen;

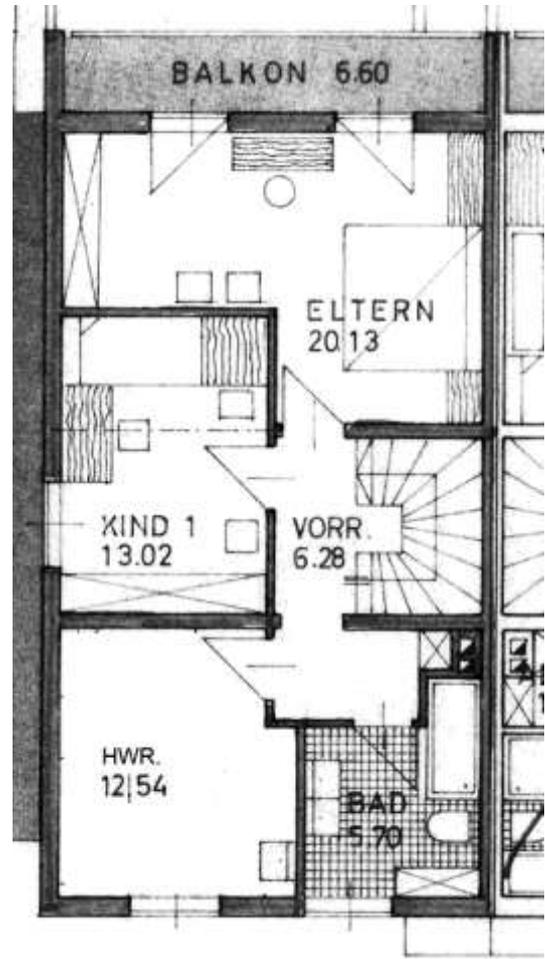
9. Verkehrswert gesamt:

640.000 €

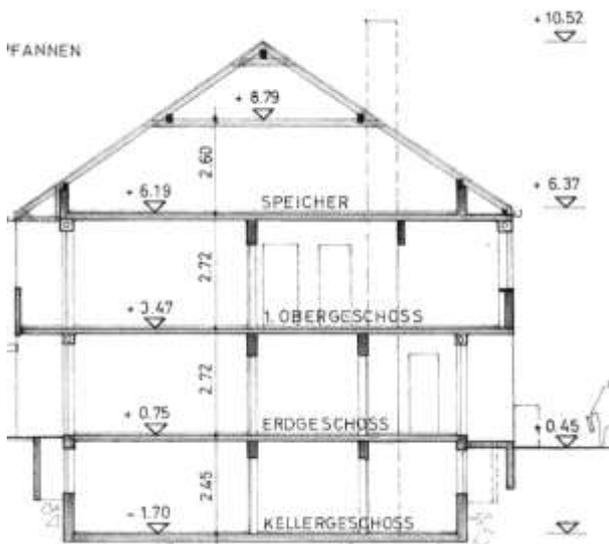
10. Anlagen



Grundriss Erdgeschoß



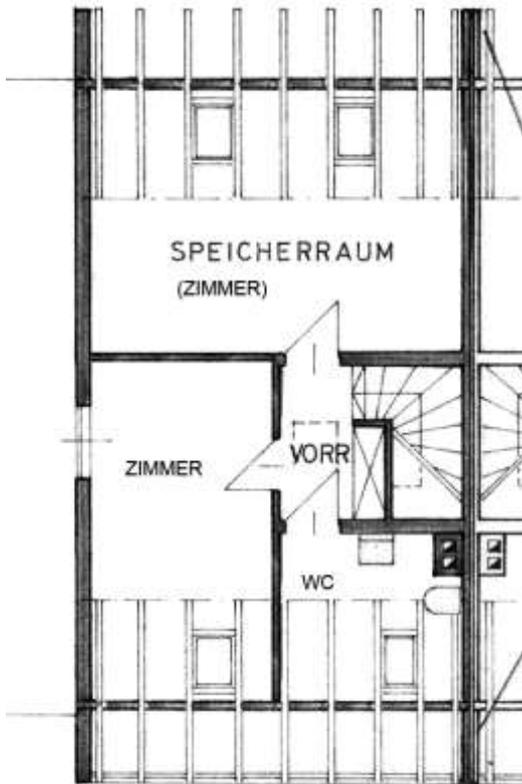
Grundriss Obergeschoß



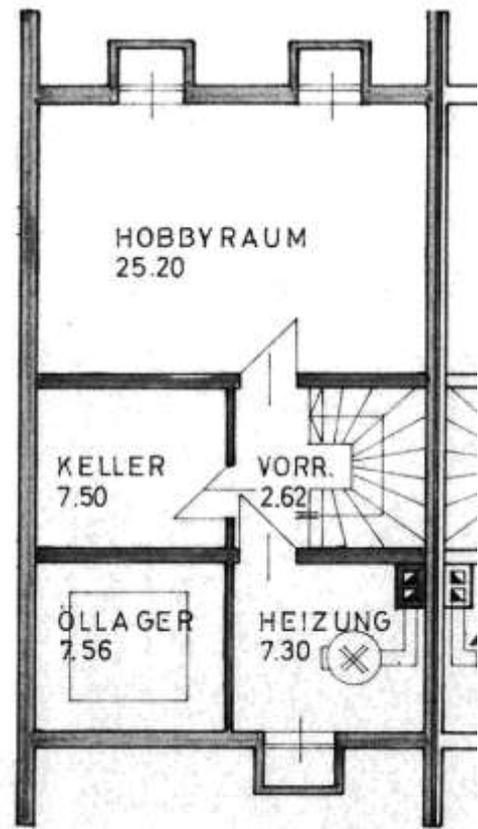
Querschnitt



Flurkarten-Auszug, Kartengrundlage / Geobasisdaten:



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoß



Ansicht von Südosten



Terrasse



Ansicht von Nordosten



Garagen von Süden



Hauswirtschaftsraum OG



Zimmer DG



Treppenraum



Bad/WC OG



Wohnzimmer



WC EG



Flur EG



Küche



Heizung



Flur KG