Immobilien-Bewertung

I Objekt/Lage:		
	Tag der Begehung:	19. Februar 2008, 11:00 Uhr
	Objektart:	3,5-Zimmer Eigentumswohnung
	Anschrift:	>>>-Str. 33, 80000 Obersch >>>
	Wohnlage:	Durchschnittlich
	Verkehrsverbindung:	S-Bahnhof „Obersch >>>" ca. 6 Gehminuten entfernt, der Autobahnring A92/A99 ist in 4 Fahrminuten erreichbar.
	Einkaufsmöglichkeiten:	Supermarkt und weitere Geschäfte im unmittelbaren Umfeld
	Öff. Einrichtungen:	Kindergärten und Grund-/Hauptschule vor Ort, Gymnasium und Realschule in Unterschleißheim (Schulzweckverband)
	Freizeiteinrichtungen:	Sportstätten, Hallenbad, Radwege und das Naherholungsgebiet rund um die Ruderregatta
II Grundbuchdaten:		
	Band/Blatt:	Wohnung: Band 71 Blatt 2676
	Flur Nr.:	223/11, 223/13 und 223/294
	Größe:	11697 m²
	Wohnungsnummer:	Nr. 6
	Miteigentumsanteil:	9,02/1000
	Tiefgaragenstellplatz:	Nr. 6, als Sondernutzungsrecht zur Wohnung gehörend
	Eigentümer:	>>> und >>>, je zu 1/2
	Abteilung II:	Keine wertmindernden Rechte
	Abteilung III:	Ohne Belastung
III Gebäude/Gemeinschaftseigentum:		
	Haus-Typ:	Mehrfamilienhaus mit 134 Wohnungen verteilt auf 6 Eingänge und 2 Gebäude auf beiden Seiten der >>> Straße
	Baujahr:	Ca. 1972
	Zustand Gebäude:	Sehr gut, Instandhaltungsmaßnahmen werden regelmäßig durchgeführt.
	Bauausführung:	Betonbauweise, eventuell aus Fertigteilen
	Geschosse:	9 Stockwerke

	Fahrstuhl:	Vorhanden, erneuert 2004, Kabine mit Edelstahl ausgekleidet	
	Keller:	Beton, normale Raumhöhe	
	Decken:	Beton	
	Außenwände:	Beton	
	Fassadendämmung:	Kompletter Vollwärmeschutz seid 2005, Ausführung gem. KfW-Förderrichtlinien	
	Innenwände:	Tragende Innenwände Beton, nicht tragende Wände Porenbeton	
	Treppen:	Beton	
	Heizung:	Fernwärme	
	Dachform:	Flachdach als Kaltdach vermutlich mit Kiesschüttung, teilweise Dachterrassenwohnungen	
	Tiefgarage:	Vorhanden, guter Zustand	
	Gemeinschaftsräume:	Fahrradraum, Waschküche, Trockenraum	
	Außenanlagen:	Gepflegte Grünanlage mit Rasen, Büschen und vereinzelten Bäumen, Kinderspielplätze sind vorhanden	
IV Wohnung/Sondereigentum/Sondernutzungsrecht:			
	Stockwerk:	2. Obergeschoss	
	Anzahl Zimmer:	3,5 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Gäste-WC	
	Größe:	86,97 m²	
	Ausrichtung:	Wohnzimmer und Schlafzimmer nach Westen, die Küche und die restlichen Zimmer nach Osten	
	Geschosshöhe:	Ca. 2,40 m	
	Grundriss:	Zweckmäßig	
	Aufteilung in m²:	Wohnzimmer	28,83
		Schlafzimmer	16,13
		Kinderzimmer	12,38
		Büro	7,50
		Küche	7,50
		Bad	4,55
		Gäste-WC	1,56
		Abstellraum	1,59
		Diele	4,72

		Flur Loggia (zu ½) Loggia (zu ½)	3,21 2,29 1,71
	Nutzbarkeit:	Uneingeschränkt	
	Keller:	Kellerabteil als Holzlattenverschlag, ca. 6 m² groß	
	Balkon/Terrasse:	2 Balkone (jeweils vor dem Schlaf- und Kinderzimmer)	
	Gartenanteil:	Nicht zutreffend	
	Bewuchs:	Nicht zutreffend	
	Lärmpegel:	Ostseite (Straßenseite) relativ ruhig, Westseite sehr ruhig	
V Ausstattung Wohnung:			
	Zustand:	Gut	
	Fenster/Fenstertüren:	Teilweise erneuert in Kunststoff weiß, sonst weiß lackierte Holzverbundfenster	
	Rollläden:	Vor allen Fenstern wurden Mini-Aufsatzrollläden angebracht.	
	Heizkörper:	Rippenheizkörper, teilweise erneuert, im Schlafzimmer abmontiert, im Bad eine elektrischer Handtuchheizkörper	
	Elektro:	Dem Alter entsprechende Ausstattung, die Küche wurde erweitert. Sicherungsautomaten aber kein FI-Schalter	
	Bad:	Erneuert 1999, helle Fliesen, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Dusch mit gläserner Duschkabine, Waschtisch	
	Gäste-WC:	Erneuert 1999, helle Fliesen, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken	
	Innentüren:	Edelholzfurnier, teilweise mit Glasausschnitten	
	Bodenbeläge:	Wohnzimmer Schlafzimmer Kinderzimmer Büro Küche Bad Gäste-WC Abstellraum Diele Flur	Teppichboden Laminat ahornfarben Laminat ahornfarben Laminat ahornfarben Fliesen Fliesen Fliesen Laminat ahornfarben Fliesen Laminat ahornfarben

	Wände:	Alle Räume mit Rauhfaser, weiß gestrichen, das Wohnzimmer mit Mustertapete
	Kücheneinrichtung:	Neuwertige Einbauküche mit Kühl-/Gefrierkombi, Herd mit Ceran-feld, Dunstabzug, Geschirrspüler und integr. Mikrowelle
	Einbauten:	keine
VI Garage:		
	Stellplatz:	Uneingeschränkt nutzbarer Einzelstellplatz in der Tiefgarage
VII Hausverwaltung:		
	Verwalter:	VSG Hausverwaltung
	Wohngeld:	Gemäß Wirtschaftsplan für 2008: monatlich 264,- €, dies entspricht 3,04 €/m² Wohnfläche
	Rücklage:	Anteil Wohnung: 2.418,- € (Endsaldo 31.12.2006)

VIII Berechnung des Marktwertes bei Verkauf:

Erläuterung: Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Eigentumswohnung. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt sie im Allgemeinen nach dem Vergleichswertverfahren ein. Daher wird die nachfolgende Berechnung vom diesem Verfahrens abgeleitet.
Hinweis: Bei der Berechnung handelt es sich um eine Wertschätzung und nicht um ein Gutachten.

Vergleichsobjekte im Angebot am 21.2.2008 (Quelle Immbilienscout24, siehe Anlage)	**Kaufpreis/m² Wohnfläche**	**Kaufpreis ohne Stellplatz**
1) 3,5-Zi. Wohnung, Theodor-Heuss-Str., 87m² Wohnfläche	**1.816,09**	**158.000,00**
2) 3-Zi. Gartenwohnung, Heinz-Katzenberger-Str., 69m² Wfl.	**2.246,38**	**155.000,00**
3) 3-Zi. Wohnung, Am Stutenanger, 69m² Wohnfläche	**2.159,42**	**149.000,00**
Durchschnittlicher Angebotspreis je m² Wohnfläche	**2.073,95**	
Notarieller Preis (statistischer Wert: Angebotspreis abzüglich 6%)	**1.949,51**	
Berechnung:		
Wohnung: 87m² Wohnfläche x durchschnittlicher notarieller Kaufpreis	**1.949,51**	**169.607,00**
Minderungen: Nicht ausgetauschte Fenster/-türen		**-6.000,00**
Mehrungen: Neuwertige Einbauküche mit Geräten: Garage		**5.000,00** **7.000,00**
Marktwert (gerundet):		**175.600,00**

IX Berechnung der Miethöhe bei Vermietung:		
Erläuterung: Auch hier dient das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung der möglichen Kaltmiete.		
Vergleichsobjekte im Angebot am 21.2.2008 (Quelle Immbilienscout24)	**Kaltmiete/m² Wohnfläche**	**Kaltmiete Wohnung**
3- Zi. Wohnung, Am Fohlengarten 12f, 4.OG, 72m² Wfl., renoviert	**9,03**	**650,00**
3,5-Zi. Wohnung, Heinz-Katzenberger-Str., 4.OG, 70m² Wfl., komplett renoviert	**8,43**	**590,00**
3-Zi. Wohnung, Am Stutenanger, 6.OG, 90m² Wfl., altes Bad, PVC-Böden	**7,00**	**630,00**
Durchschnittlicher Angebotspreis je m² Wohnfläche	**8,15**	
Berechnung:		
Wohnung: 87m² Wohnfläche x durchschnittliche Kaltmiete	**8,15**	**709,00**
Mehrungen: Neuwertige Einbauküche mit Geräten:		**21,00**
Sonstiges: Garage		**40,00**
Marktwert Kaltmiete(gerundet):		**770,00**

Diese Immobilienbewertung wurde nach bestem Wissen und unter Berücksichtigung aller zum Zeitpunkt der Begehung sichtbaren Gegebenheiten ausgeführt. Die ermittelten Marktwerte setzen eine frei verfügbare Wohnung voraus.

München, 22. Februar 2008

Ort, Datum

Roger Schwarz

Fotos

Ansicht Osten

Treppenhaus

Wohnzimmer

Kinderzimmer mit Balkon

Im Original unverfremdet !

Bad

Küche

Gäste-WC

Ausblick Wohnzimmer