

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: 1514 K 148/25

Objekt

Tiefgaragenstellplatz
Nähe Römerfeld
85579 Neubiberg

Stichtag

8. September 2025

Datum

2. Oktober 2025

Verkehrswert

20.000,- €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	Gemeinde Neubiberg im Südosten des Landkreises München, Lage innerhalb der Wohnsiedlung ` Vivamus ´ im westlichen Gemeindeteil Unterbiberg, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, Gelände der Universität der Bundeswehr München in direkter Nähe, Kindergarten und schulische Einrichtungen im nahen Umfeld, Lebensmitteldiscounter an der Unterhachinger Straße und am S-Bahnhof Neubiberg
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Unterbiberg: 1/58 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 33 an dem Grundstück der Gemarkung Unterbiberg Flst. 44/110 – Nähe Römerfeld Gebäude- und Freifläche zu 148 m ²
Tiefgarage	für 58 Einzelstellplätze, Zufahrt über die Universitätsstraße Bauweise: konventionelle Stahlbetonbauweise mit hellen Innenanstrich, eingehaute zweispurige Rampe mit Oberlicht, Steigung 15 %, Ein- und Ausfahrtstor jeweils als Kipptor mit Zugkette von innen; Schlüsselschalter und Handsender von außen, lichte Höhe Tiefgarage und Durchfahrtshöhe Einfahrt 2,10 m Rampe und Boden mit Betonverbundsteinen, natürliche Be- und Entlüftung sowie Belichtung über Oberlichter, Zugang ausschließlich über 2 Außentrepfen
Stellplatz	Abmessung 2,75/5,50 m Achsmaß lt. Baubeschreibung
Beurteilung	Die Tiefgarage stellt eine eigene wirtschaftliche Einheit dar. Die Anlage befindet sich in einem der Bauzeit entsprechenden Bauzustand. Instandhaltungsmaßnahmen sind nach Rückfrage bei der Hausverwaltung gegenwärtig nicht beschlossen. Geplant ist, die Tiefgarage mit Wallboxen für Elektrofahrzeuge auszustatten. Beschlüsse hierzu wurden noch nicht gefasst.
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 8. September 2025
Nutzung	Es liegt kein Mietverhältnis vor.
Hausgeld	23,42 €/mtl.
Erhaltungsrücklage	zum 31.12.2024: insgesamt 32.960 €

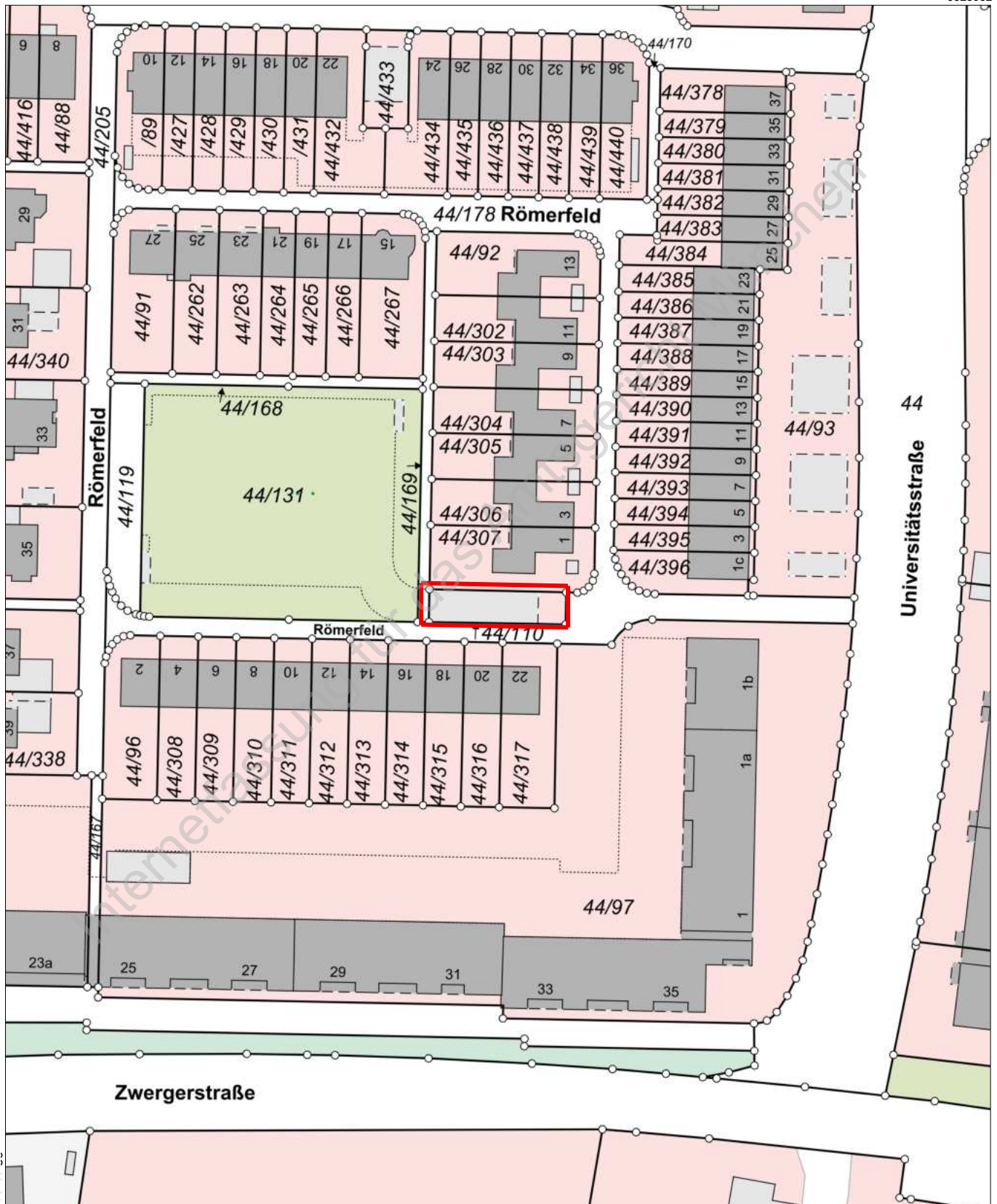
Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 44/110
 Gemarkung: Unterbiberg

Gemeinde: Neubiberg
 Landkreis: München
 Bezirk: Oberbayern

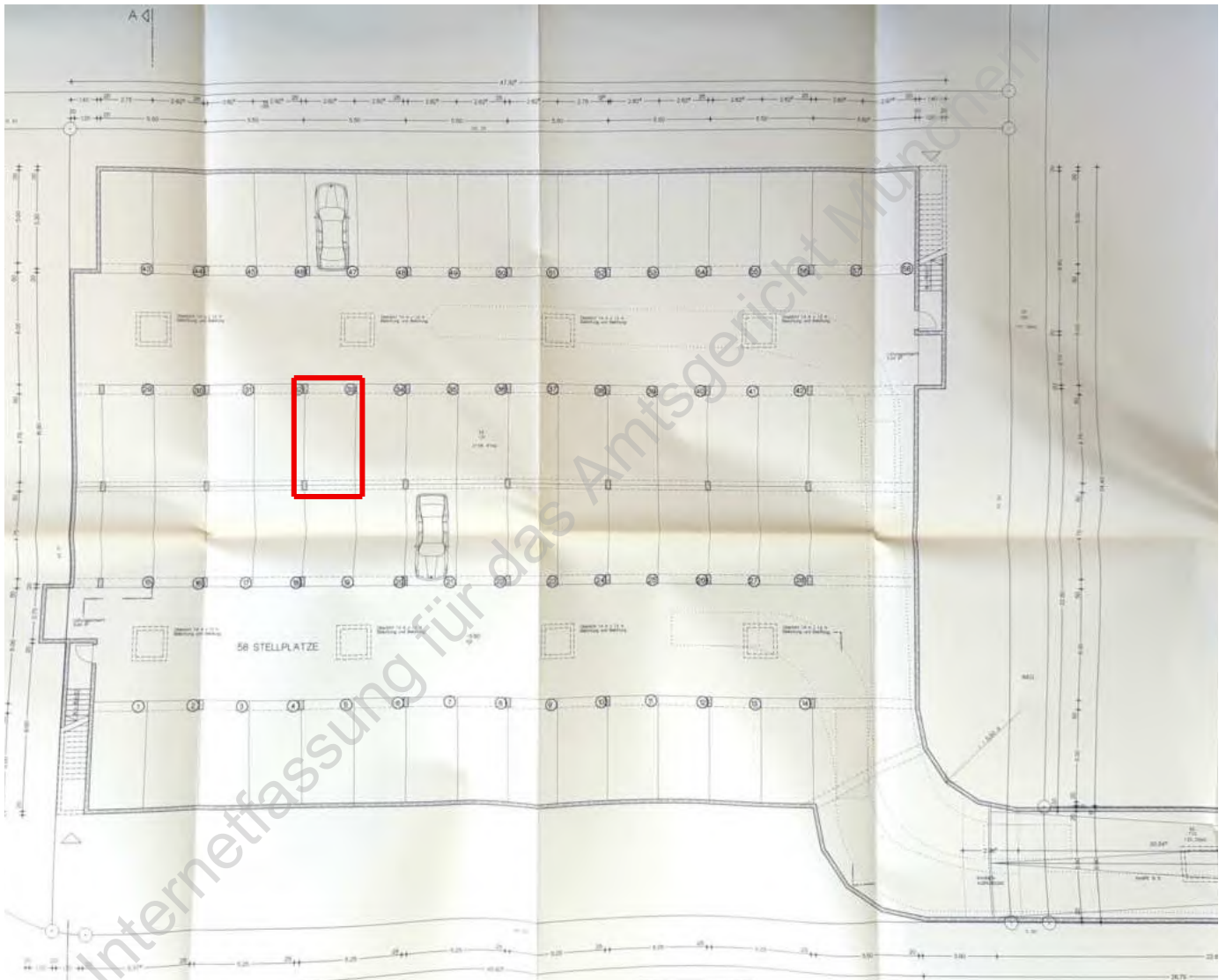
5328952



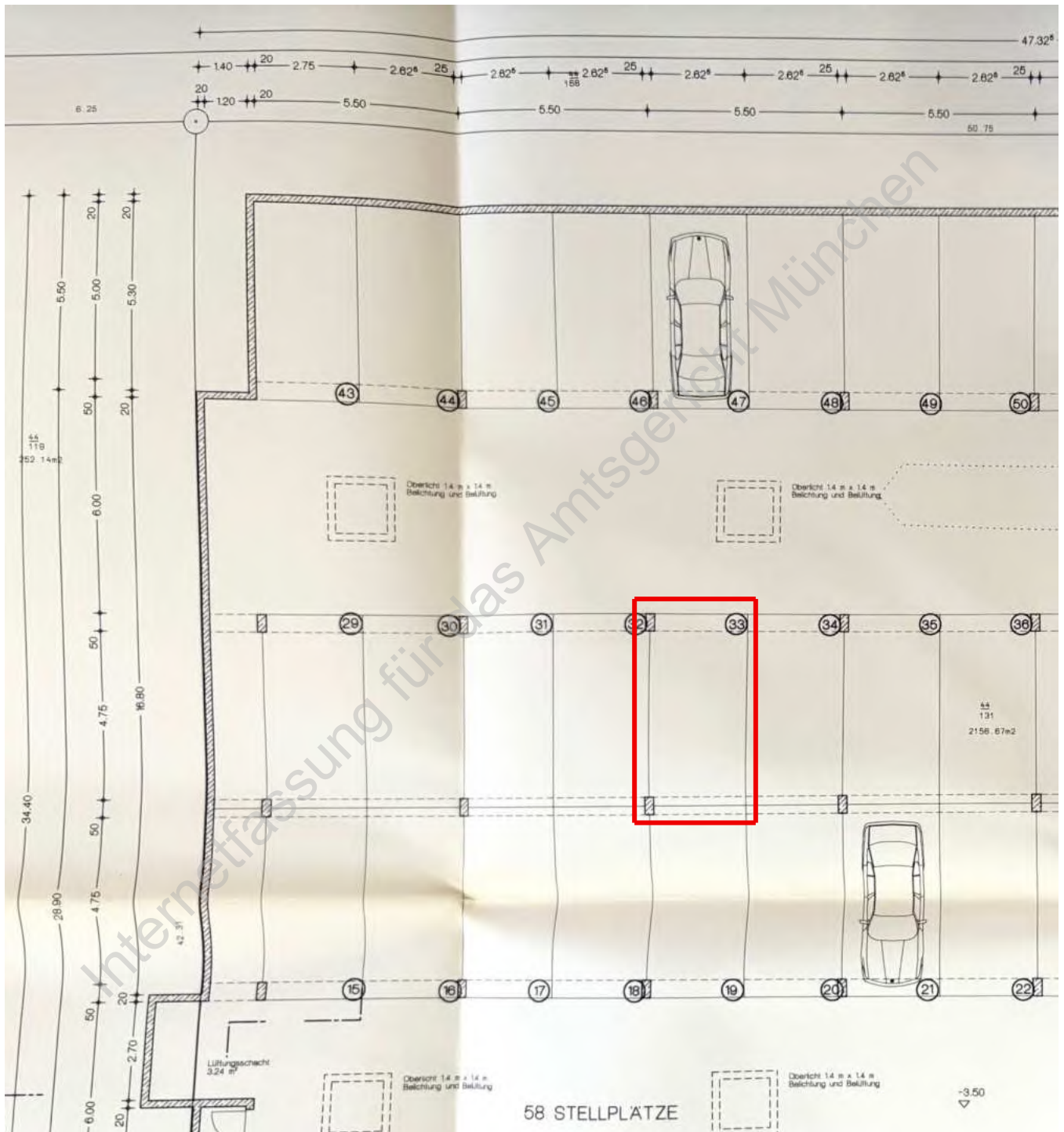
5328732

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss Tiefgarage – Übersicht, o. M



Grundrissausschnitt mit Stellplatz Nr. 33, o. M.



Schnitte, o. M.

