



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 Doppelhaushälfte und Garage in der Frühlingstraße 86 in 82131 Gauting

- Bezugnahme:** Verkehrswertgutachten 27. November 2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04. November 2025
- Objekt:** Doppelhaushälfte Baujahr 1989
Erdgeschoss mit Wohn-Esszimmer und offener Küche sowie Westterrasse und Gartenzugang, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC.
Obergeschoss mit drei Schlafzimmern davon zwei Zimmer mit Balkonzugang, eine Arbeitsdiele mit Ostfenster, ein Badezimmer und ein separates WC.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, lediglich im Bereich des Firsts besteht Stehhöhe.
Keller mit Hobbyraum, Duschbad, Hauswirtschaftsraum und Heizraum; die Kellerräume sind beheizbar.
- Wohnfläche beträgt lt. Eingabeplan ca. 129,3 m²; dabei sind zwei Balkonflächen mit dem halben Flächenansatz enthalten. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 52,71 m². Die Terrassenfläche ist in der Wohnfläche nicht enthalten.
- Grundbuch:** Gemarkung Gauting, Flurstück 868/4, Frühlingstraße 86, Gebäude- und Freifläche zu 410 m²
- Lage:** Die Gemeinde Gauting befindet sich im Landkreis Starnberg zwischen der Landeshauptstadt München und der Kreisstadt Starnberg. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Ortsrandbereich der Gemeinde, östlich der Ortsdurchgangsstraße (Münchener Straße) und östlich eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürtels.
Die S-Bahnhaltestelle Gauting befindet sich rund 1,8 km westlich des Bewertungsobjekts, die Haltestelle des Bürgerbusses ist etwa 10 Gehminuten entfernt. Die S-Bahn-Anbindung an München erfolgt im 20-Minuten-Takt; die Fahrzeit nach München beträgt ca. 25 Minuten, nach Starnberg ca. 7 Minuten. Neben regionalen Omnibuslinien mit Anbindung an weitere Gemeinden im Landkreis betreibt die Gemeinde Gauting einen eigenen Bürgerbus-Service.
- Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, zwei Grundschulen, einer Mittelschule, einer Realschule sowie einem Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ausreichend vorhanden. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten insbesondere die nahegelegene Würm, der Forstenrieder Park sowie der gut erreichbare Starnberger See. Das Bewertungsgrundstück liegt etwa 1,3 km östlich des Ortszentrums von Gauting.
Die Frühlingstraße wird über die Münchener Straße erreicht. Die zweispurig ausgebaute, ruhige Anliegerstraße mit einem Gehweg an der dem

Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite wird von beidseitig tiefen und dicht begrünten Gärten begrenzt.

Gebäude: Unterkellertes Wohnhaus mit Erd-, Ober- und unausgebautem Dachgeschoss, Satteldach ohne Dachüberstände.

Wohnhaus in massiver Ausführung; Kellergeschoss mit Betonaußenwänden, ab Erdgeschoss 36,5 cm Ziegelwände, Innenwände als massive Ziegelwände; Geschossdecken in Stahlbeton, ziegelgedeckter, wärmedämmter Sparrendachstuhl, massive halbgewendelte Treppe mit Marmobelag.

Holzsparsenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Kunststoffrollos; lediglich in einem Zimmer ist das Rollo elektrisch bedienbar; Erd- und Obergeschoss mit einheitlichem weißen Fliesenbelag. Naturholzfurnierte glatte Innentüren, zum Teil mit verglasten Oberlichtern; separates-WC mit Hänge-WC und Handwaschbecken im Erd- und im Obergeschoss, Badezimmer mit Badewanne, Hänge-WC und Handwaschbecken im Obergeschoss, Duschbad mit Duschkabine, Hänge-WC und Handwaschbecken im Kellergeschoss. Das Wohnhaus wird mit einer Ölzentralheizung mit Radiatoren beheizt.

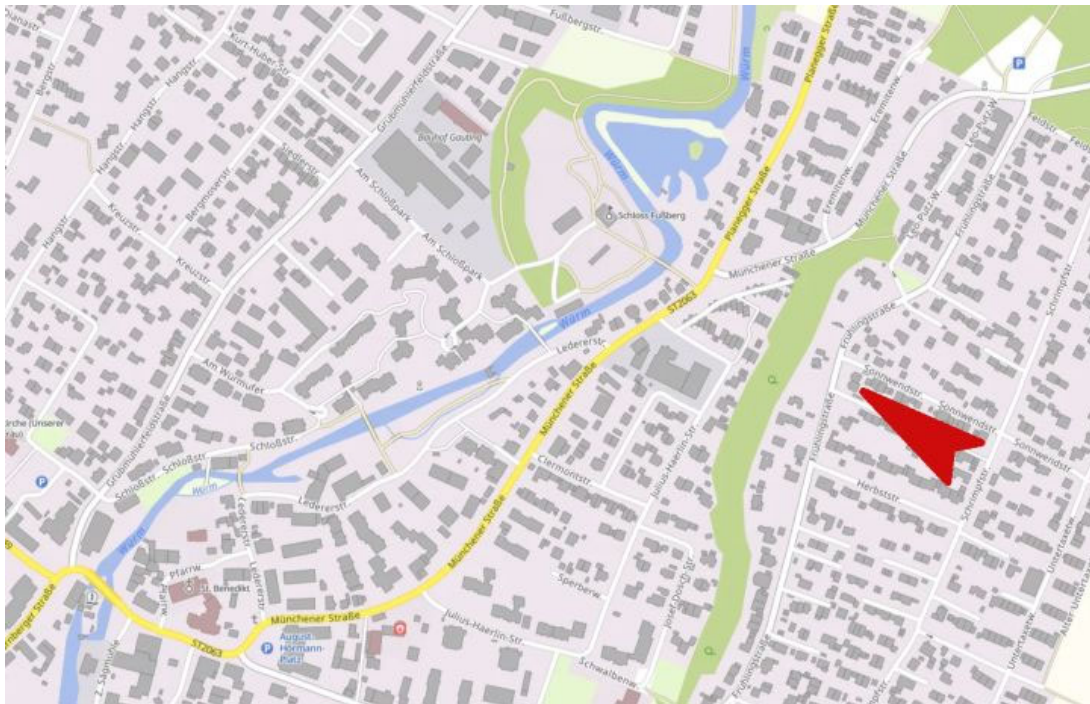
Der gute Ausstattungsstandard des Wohnhauses entspricht dem Baujahr; es besteht ein Instandhaltungsstau bezügl. der Fenster, der Balkonabdichtung und Schönheitsreparaturen.

Baurecht: Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 72 vom 05.04.1989 ist das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Für die Bebauung sind Bauräume festgelegt, innerhalb derer das Bewertungsobjekt liegt. Eine im B-Plan festgelegte Geschossflächenzahl von 0,4 ist durch die Bestandsbebauung bereits ausgeschöpft.

Verkehrswert: Der Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte und einer Einzelgarage bebauten Flurstücks 868/4 in der Frühlingstraße 86 in 82131 Gauting ergibt sich, unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale, aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 04.11.2025, im miet- und lastenfreien Zustand mit

960.000 EURO festgestellt

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



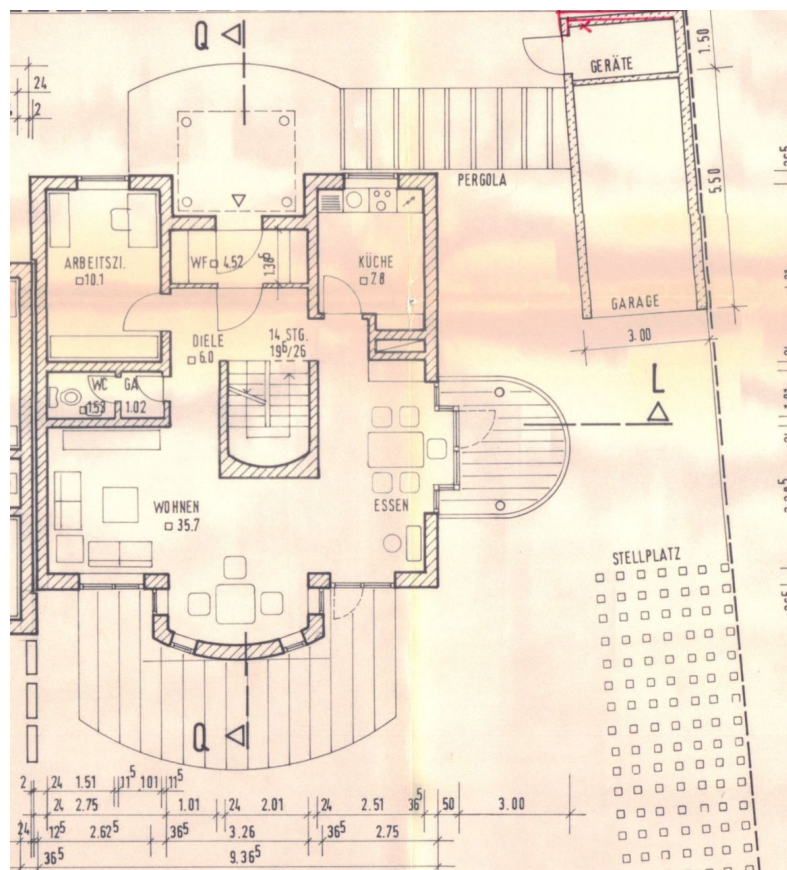
Ortsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

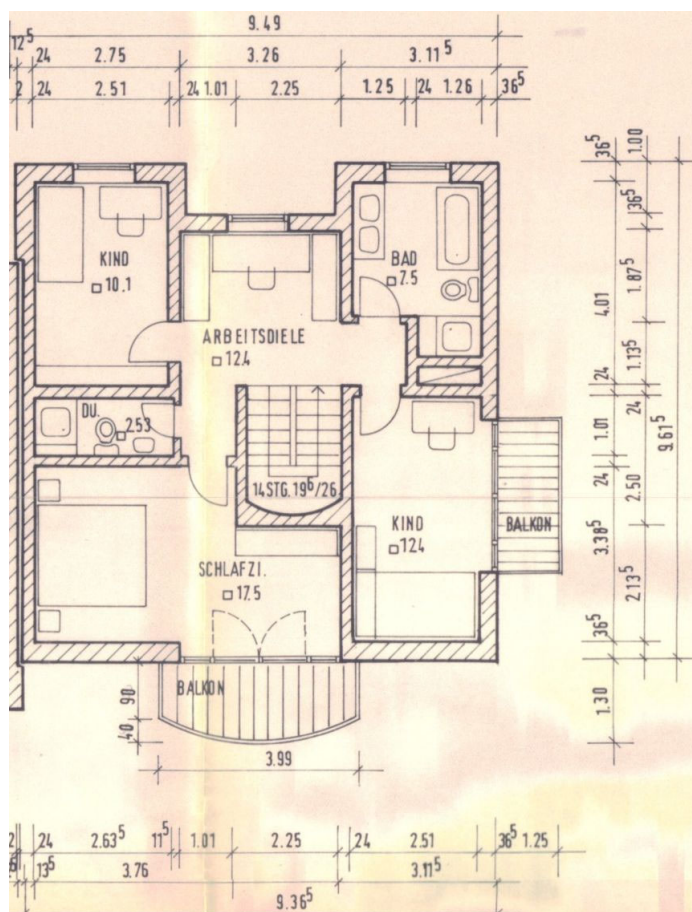


Lageplan

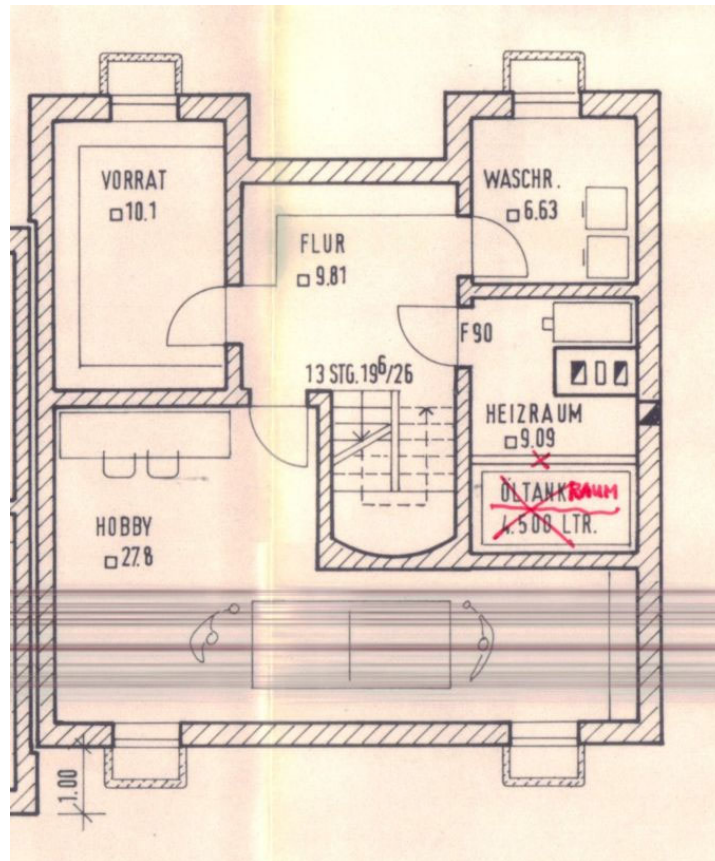
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



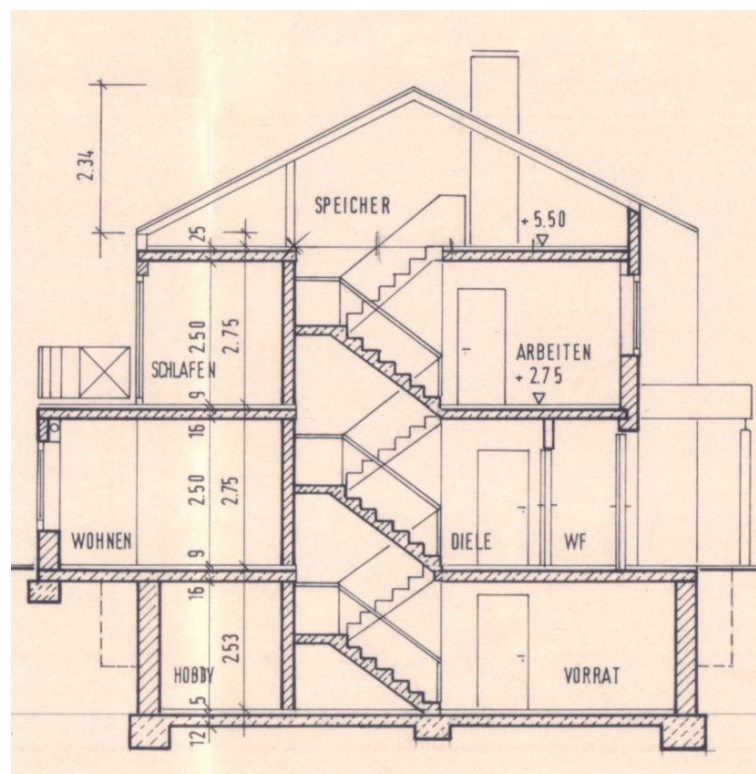
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab



Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab



Schnitt, ohne Maßstab



Ansicht von der Frühlingsstraße



Südwestterrasse



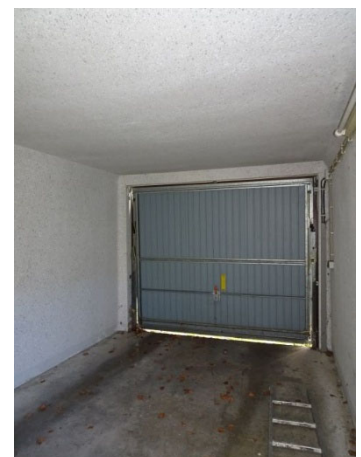
Ansicht von der Frühlingsstraße mit Garagenzufahrt



Südostansicht



Südansicht



Garage