



Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen 1510 K 257/18

Objektart (zvg-portal) Reihenendhaus mit TG-Stellplatz im Sondereigentum

Hinweis Der Zugang zum Grundstück und Gebäude wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten ist somit auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

Bezugnahme Gutachten Nr. 2203-01 vom 22.03.2022

Objektart Es handelt sich um ein Einfamilienhaus als westliches Reihenendhaus in Split-Level-Bauweise mit einem Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum Nr. 35) in der Tiefgarage der Gesamtwohnanlage. Das Gebäude wurde ca. 1986 in konventioneller Massivbauweise erstellt und umfasst Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss mit versetzter Pultdachkonstruktion. Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 143 m², die Kellerfläche errechnet sich zu rd. 48 m². Fläche des Hausgrundstücks 288 m².

TG-Stellplatz Nr. 35

Tiefgarage mit ca. 45 TG-Stellplätzen für die gesamte Reihenhauswohnanlage. Zum REH gehört der **TG-Stellplatz Nr. 35** auf der Südseite der Tiefgarage. Die Garagenzufahrt erfolgt von Süden, d.h. gegenüber des Kirchenzentrums von der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Der Bau- und Erhaltungszustand, ist in Bezug auf das Alter, als durchschnittlich zu bezeichnen. Stellplatzmaße ca.: B 2,3 m x L 5,0 m

Nutzung Das REH mit TG-Stellplatz wurde am Besichtigungstag von Familienangehörigen bewohnt.

Lage **Hans-Fallada-Straße 22, 85716 Unterschleißheim**

Die Gemeinde Unterschleißheim gehört zu den mittleren Wohnlagen im nördlichen Einzugsbereich von München. Innerhalb des Ortes handelt es sich um eine gute, zentrale und ruhige Wohnlage unweit nordöstlich des Ortszentrums. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) verschiedener Baujahre. Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung ist als gut zu beurteilen.

Verkehrswert	Reihenendhaus:	1.000.000 €
	Tiefgaragenstellplatz Nr. 35:	18.000 €
	Miteigentumsanteile an Teilflächen:	6.000 €
	(jeweils miet-/lastenfreier Zustand)	

WE-Stichtag 09.03.2022 (entspricht Besichtigungstag)

Hinweis	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird die Baubeschreibung im Wesentlichen aus dem Vorgutachten übernommen. Äußerlich sind gegenüber dem WE-Stichtag 17.04.2019 keine gravierenden, wertrelevanten Veränderungen erkennbar. Allerdings stellt sich das Gebäude um rd. 3 Jahre älter dar. Ob bzw. in wie weit im Gebäudeinneren Veränderungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.
Ausstattung	KG: überwiegend geglätteter Beton, Flur teilweise Fliesen, Hobbyraum mit Laminatbelag; EG: überwiegend erneuerte, weiße, keramische Fliesen; Flur mit Naturstein-Marmorbelag; 1.OG/DG: Laminat und Teppichbeläge, Bad Fliesenbelag; weiße Holzfenster mit Isolierverglasung; Rollläden; Wintergarten in Metallkonstruktion mit Isoverglasung; Weiße, glatte Holztüren in Holzumfassungszargen; Wände fein verputzt und gestrichen, WW-Zentralheizung mit Erdgasbefeuerung und Fußbodenheizung, zentrale WW-Bereitung; Bad aus dem Baujahr, Duschbad/WC im DG nachträglich eingebaut; Gäste-WC in ca. 2010 modernisiert; Fassaden mit mehrlagigem Putz.
Bauzustand	Keine gravierenden ersichtlich, jedoch in Teilbereichen leichter Renovierungs- und Modernisierungstau am gesamten Gebäude; <ul style="list-style-type: none"> • Bodenbeläge 1. OG, DG teilweise abgewohnt • Malerarbeiten, vor allem außen erforderlich • Teilweise veraltete Sanitärausstattung • Gelockerte Fliesen an den Hauseingangsstufen • EG/Südwestecke, Erkeranschluss, Putzträgerprofil teilw. sichtbar • Mauer-/Putzrisse an der Kommunwand, statisch unbedenklich
Immissionen	Am Besichtigungstag waren keine gravierenden erkennbar. Auf der Südseite des Bewertungsgrundstücks, d.h. an der Gerhart-Hauptmann-Straße befindet sich ein Kindergarten mit Außenspielflächen, von welchen teilweise Lärmbeeinträchtigungen ausgehen können.
Grundbuch	Reihenendhaus: AG München, Gemarkung Unterschleißheim, Blatt 11612, Flst. 162/147 zu 288 m ² zzgl. diverse MEA an Teilflächen TG-Stellplatz Nr. 35: AG München, Gemarkung Unterschleißheim, Blatt 9306 2/1000 Miteigentumsanteil am vereinigten Grundstück, Flst. 162/12 zu 307 m ² und weiteren Teilflächen, verbunden mit dem Sondereigentum an TG-Stellplatz Nr. 35 lt. Aufteilungsplan.
Energieausweis	Wurde nicht vorgelegt
Hinweis	Auftraggeber des Gutachtens ist das AG-München. Für vorstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht berechtigt weitere Auskünfte zu erteilen.
Anlagen	3 Lichtbilder; Grundrisse/Schnitt, TG-Plan, Lageplan (jeweils ohne Maßstab)



1. Südensicht

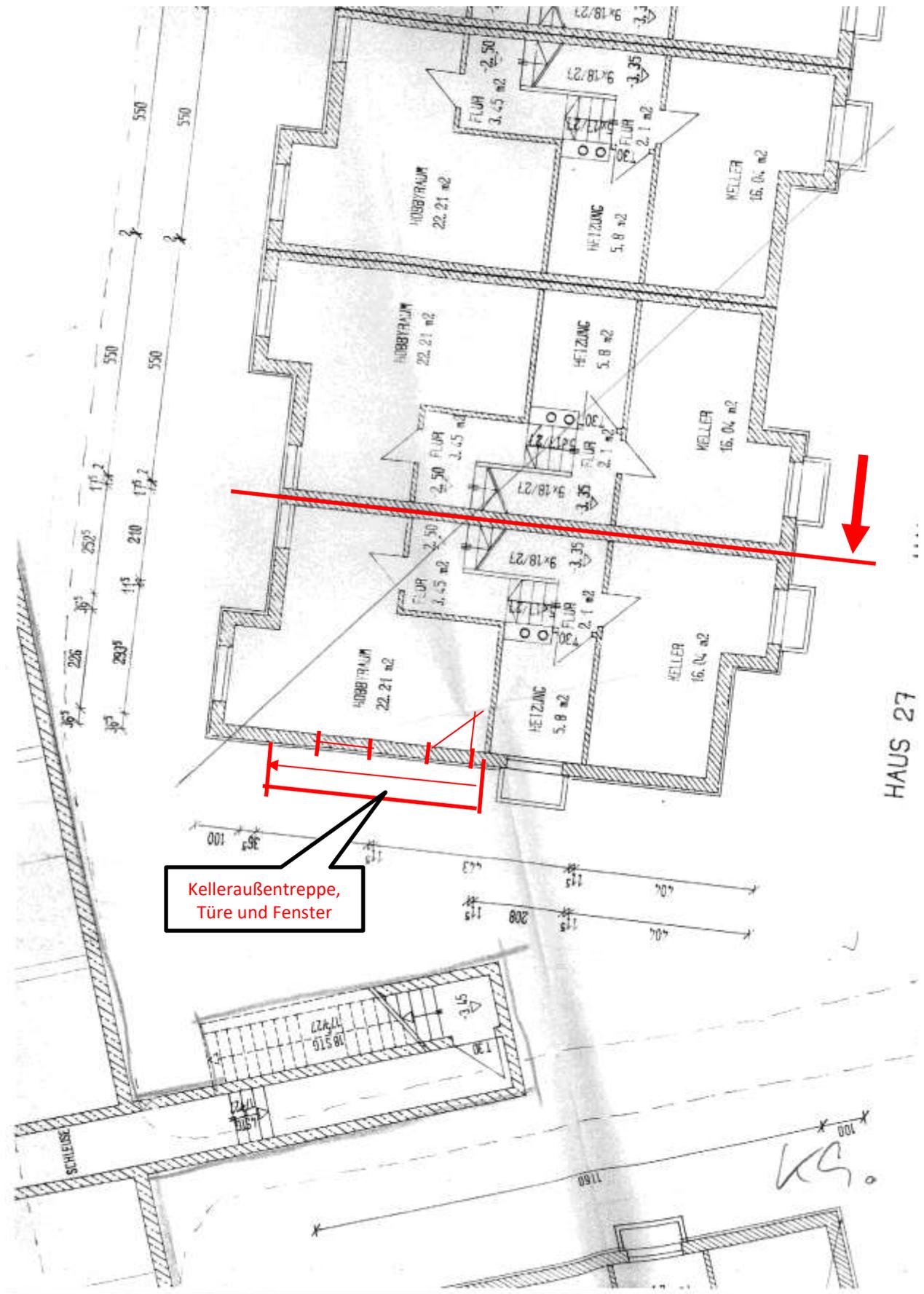


2. Nordansicht, Zugang



3. Nordansicht, Hauszugang

Grundriss KG

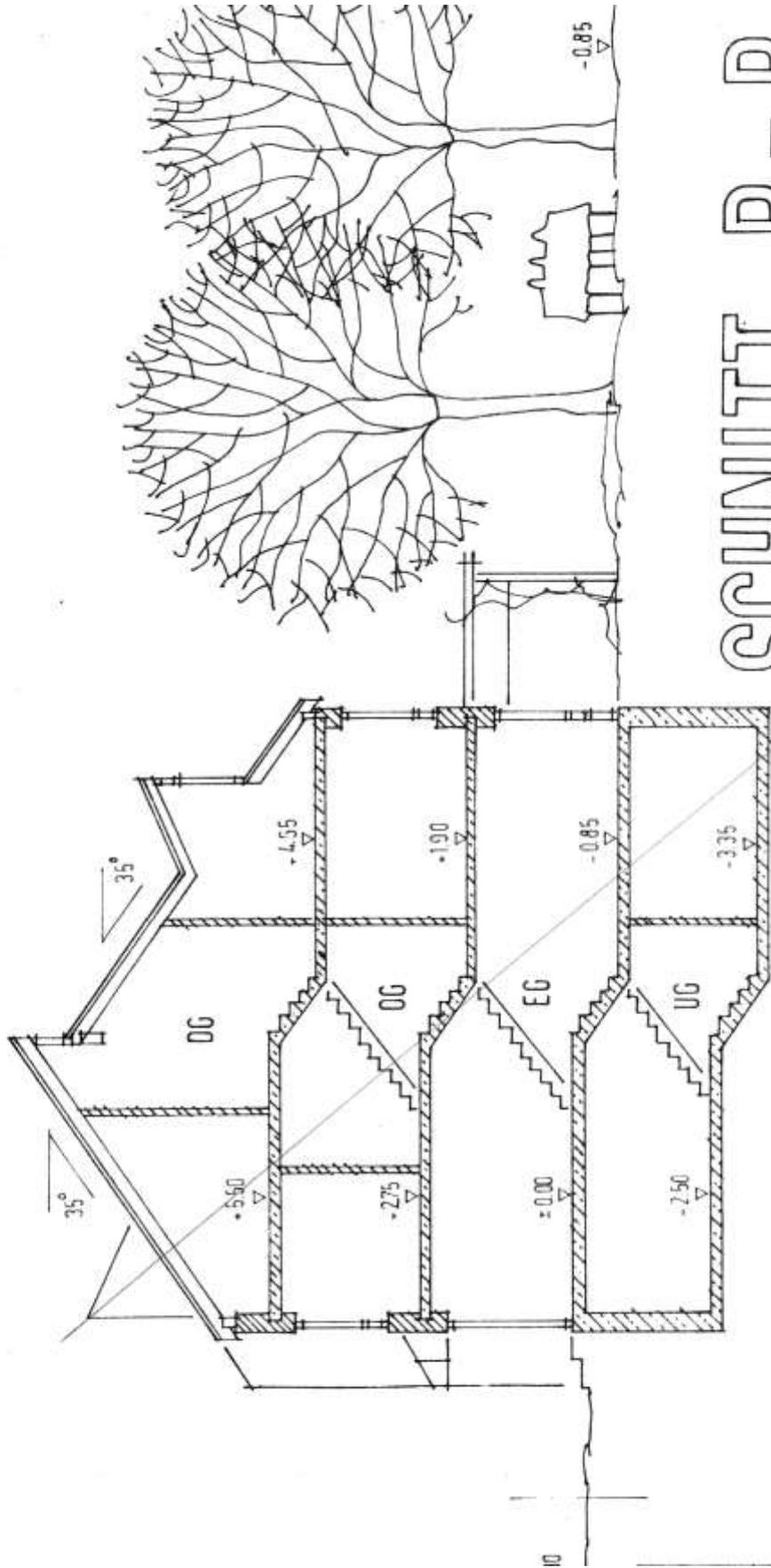


Kelleraußentreppe,
Türe und Fenster

Gebüdeschnitt

SCHNITT RAMPE

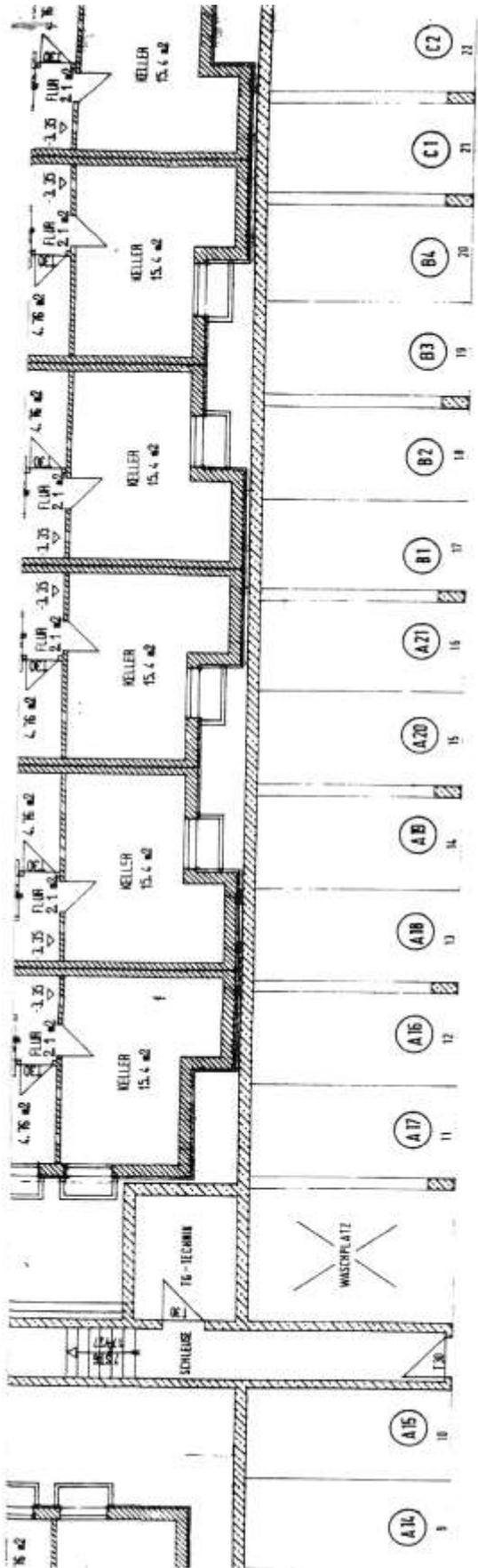
3.30



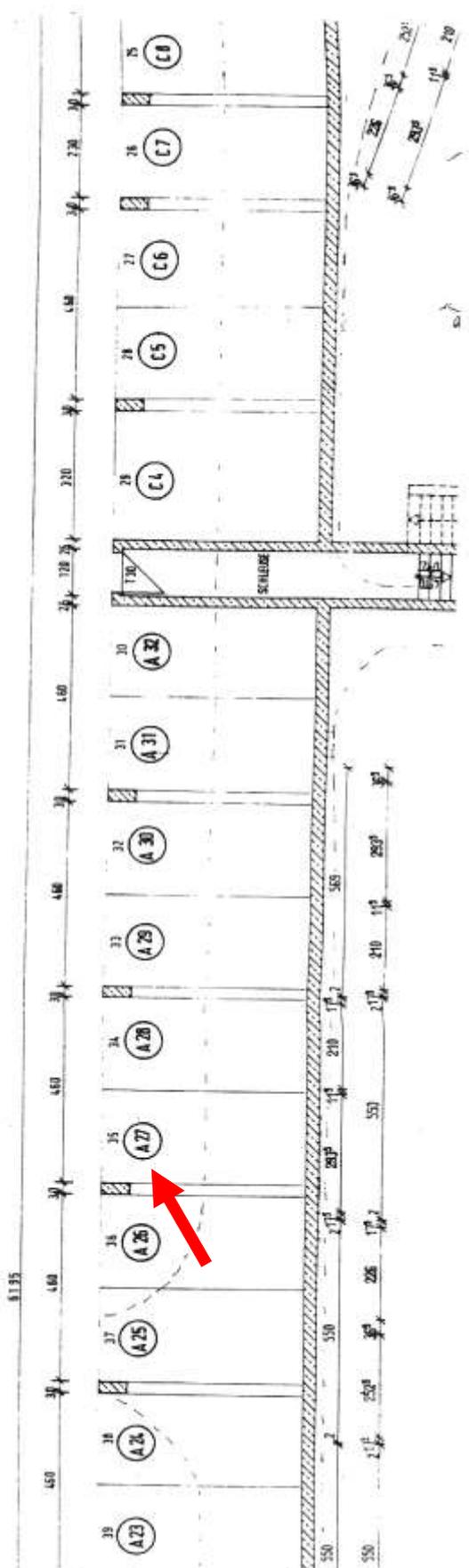
SCHNITT B-B

GEBÄUDEGRUPPE V

Tiefgarage, Stellplatz Nr. 35



TIEFGARAGE
45 STPL.



Lageplan



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München
Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 13.03.2019

Flurstück: 162/147
Gemarkung: Unterschleißheim

Gemeinde: Unterschleißheim
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

5350171



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.