

EXPOSEE über den Verkehrswert des **½-Anteils** (Abt. I/3a) am Grundstück Flurstück Nr. 113/55 mit 1/14-Anteil am Flurstück Nr. 113/223, jeweils Gemarkung Heimstetten, Heimstetten, Lohäckerstraße 8, 85551 Kirchheim b. München

Erstellt am 12.05.2023, 14.130 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 12.05.2023.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 27.12.2022
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 02.03.2023;

2. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 02.03.2023

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Heimstetten, Blatt 1454
- Grundstücksgröße: Wohnhaus: 179 m², 1/14-Miteigentumsanteil an Spielplatz 185 m²
- Eintragungen Abt. II: Antennenleitungsrecht, Reallast zur Unterhaltung Kinderspielplatz, Zwangsversteigerungsvermerk: jeweils kein Werteeinfluss
- Bebauung: Reihenmittelhaus, E+1, D ausgebaut, unterkellert, Garage
- Baujahr: ca. 1981
- Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ: 0,75
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 202,84 m², Garage: 14,30 m²
- Wohnfläche (WoFIV 2004): 101,34 m²
- Nutzungsflächen (NUF) KG: 29,48 m²

4. Ort:

85551 Kirchheim-Heimstetten, Gemeinde, Landkreis München, 13.750 Einwohner, Einzugsbereich LH München, Anbindung über S-Bahn, A 94/A 99, Sozialstruktur leicht gehoben;;

5. Lage:

Heimstetten, nordöstlicher Bereich, zur S-Bahn rd. 1 km, zur M1 rd. 880 m, Zentrum Kirchheim rd. 1,8 km; gute Anbindung, gute Infrastruktur, ruhige Lage, gute Wohnlage, Hauptorientierung Süden

6. Planungsrecht:

Bebauungsplan, allgemeines Wohngebiet, Baugrenzen, 2 Vollgeschoße, kein wertrelevantes Erweiterungspotential;

7. Nutzung:

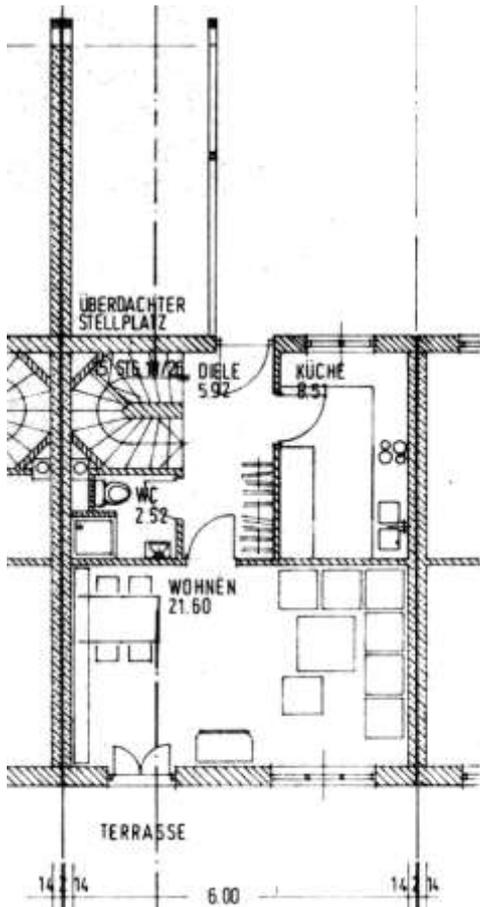
Nach Angabe besteht kein Mietverhältnis;

8. Beschreibung:

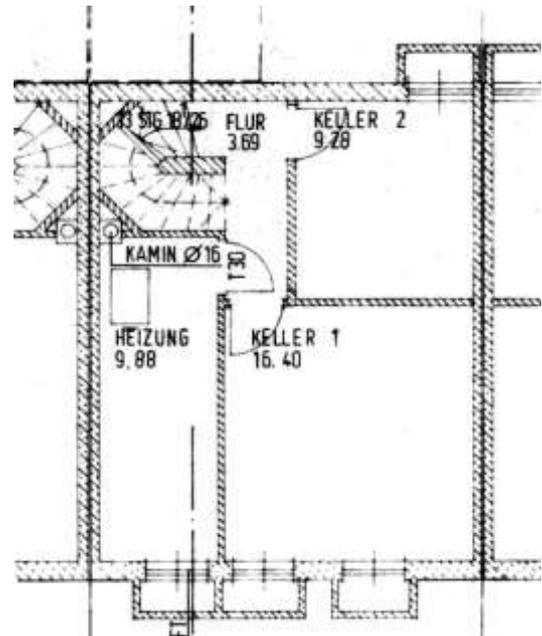
Baujahrestypisches Reihenmittelhaus, Formensprache objekttypisch, kleinteilig-dörflich, Satteldach, Balkon; EG Diele mit Treppe, Gäste-WC/Dusche, Küche Nord, Wohn-/Esszimmer Süd, Terrasse, Garten rd. 10 m tief, OG Bad/WC innenliegend, 1 Zimmer Nord, 2 Zimmer Süd, Balkon, DG Zimmer mit Gaube, intern erschlossene Dusche/WC, DG als abgetrennte Einliegerwohnung genehmigt, Außentreppe jedoch nicht realisiert, KG 2 Lagerräume, Heizungs-/Waschkeller, Einzelgarage mit Lager-Galerie im Dachraum; Massivbauweise Mauerwerk, verputzt, Gründung/KG Beton, Holzdachstuhl gedämmt, Deckung Betondachsteine, Decken Stahlbeton, Fenster Holz Wärmeschutz-Sprossenverglasung, Rollläden Kunststoff, Holzläden, Innentüren Holz furniert, Böden Parkett, Laminat, Keramik, Decken Raufaser bzw. Holzverschalung, Treppe Stahlbeton mit Holzstufen, Gas-Zentralheizung (Brennwert Baujahr ca. 2000), Duschen DG und EG baujahrestypisch, Bad/WC OG ca. 1995 modernisiert; Ausstattung weitgehend baujahrestypisch, durchschnittlich; Zustand: erhöhter Bedarf an Schönheitsreparaturen, marktüblich ist bei Nutzerwechsel mit Modernisierungen zu rechnen; energetischer Zustand baujahrestypisch unterdurchschnittlich; Objekt erfüllt durchschnittliche Wohnanforderungen;

9. Verkehrswertanteile gesamt: 365.000 €

10. Anlagen

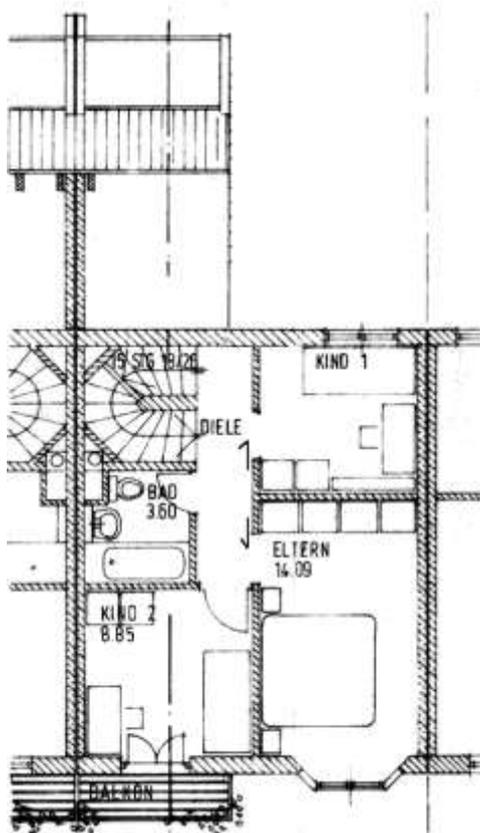


Norden

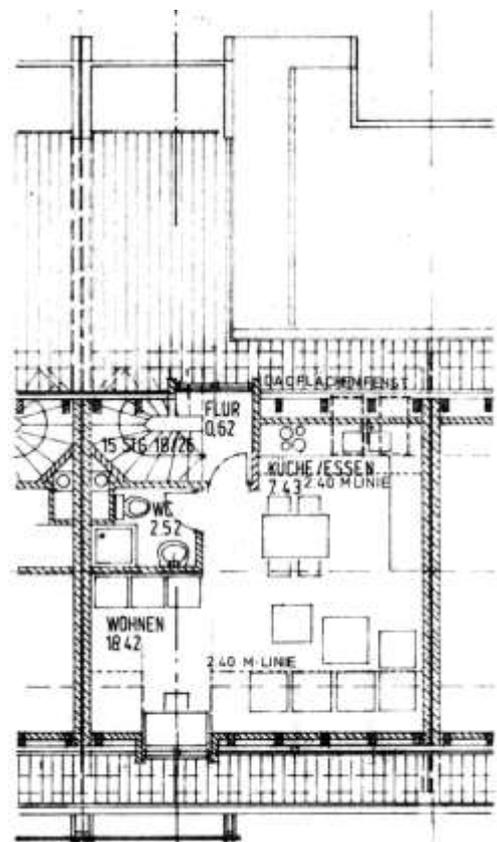


Grundriss Erdgeschoß

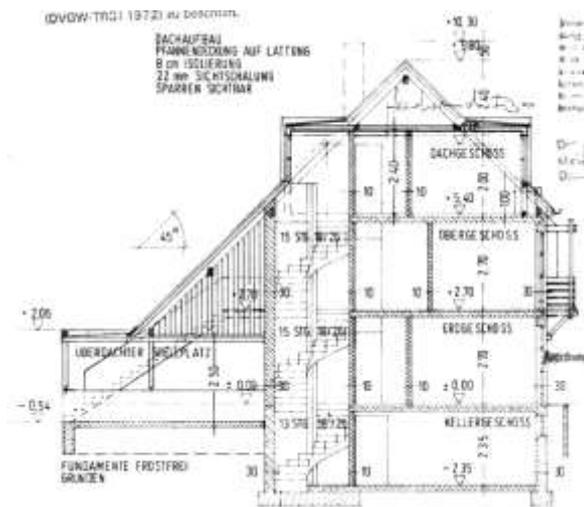
Grundriss Kellergeschoß



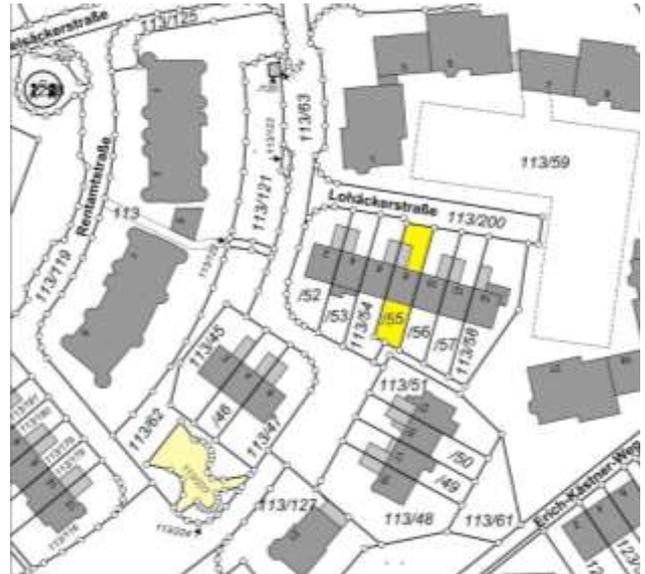
Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



Querschnitt



Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Ansicht von Süden



Dachgeschoß



Dusche/WC DG



Bad/WC OG



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



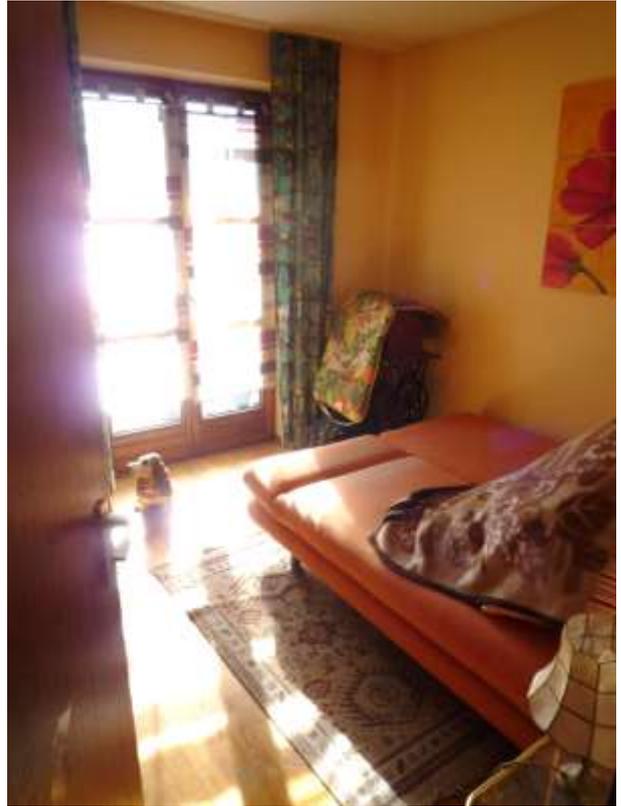
Wohnzimmer



Dusche/WC EG



Diele EG



Zimmer OG



Heizungs-/Waschraum KG



Treppe