

Exposé für das

Amtsgericht München

Infanteriestraße 5, 80325 München
im Zwangsversteigerungsverfahren
Az: 1510 K 315/23



Architekt Dipl.-Ing.
Herbert Schlatt
öbuv. Sachverständiger
f. Immobilienbewertung

OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2023-1-1199-0 vom 15.03.2024 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: **3-Zi.-Dachterrassen-Maisonette-Wohnung Nr. 46**
Baujahr ca. 1988,
Wohnfläche (einschl. Dach-Terr. zu ½) ca. 84 m²
(Wohnfläche beheizt ca. 79 m²)
mit **Tiefgaragenstellplatz Nr. 46**
und Abstellraum Nr. 46 in der Tiefgarage ca. 5 m²

Lage: Drosselstr. 23a, 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn (Lkr. M)

Verkehrswert: **490.000,- €** (i.W: vierhundertneunzigtausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 05.03.2024

Grundbuch: AG München, Grundbuch von Höhenkirchen, Blatt 1522:
18,0/1.000 MEA am Grundstück der Gemarkung Höhenkirchen,
Flst. 130/6, Drosselstr. 1 - 49a, Lerchenstr. 31 - 39c, 7.163 m²,
verbunden mit Sondereigentum an 3-Zimmer-Dachterrassen-
maisonette-Wohnung mit einem Tiefgaragenabstellplatz Nr. 46

WEG: Das große Grundstück Flst. 130/6 der Eigentümergemeinschaft ist
mit 31 Zweifamilienhäusern in vier Zeilen bebaut, mit insgesamt
62 Wohnungen mit Stellplätzen in der Tiefgarage.

Haus Drosselstr. 23 / 23a:

Allgemein: Zweifamilienwohnhaus in der Art eines Reihenmittelhauses,
jedoch mit zwei übereinander liegenden Maisonette-Wohnungen
(„Garten-Maisonette-Wohnung“ im KG-EG-1.OG und „Dach-
terrassen-Maisonette-Wohnung“ im 2.OG-DG, aber mit Eingang
im EG). Dabei liegt jedes Geschoss auf zwei um ca. 0,9 m gegen-
einander höhenversetzten Ebenen (sog. Split-Level-Bauweise,
siehe dazu auch Schnitt).

Bauweise: Geschosse KG, EG, 1. und 2. OG, ausgebautes DG, jedes
Geschoss in Split-Level-Bauweise (auf 2 ca. 90 cm versetzten
Niveaus), so dass es im Haus insgesamt 10 unterschiedliche
Bodenniveaus gibt. Massivbau, Keller betoniert, ca. 25 cm bis 32
cm stark, bzw. 2 x 14,5 cm mit 3 cm Fuge, ab EG Außenwände
Ziegelmauerwerk, ca. 30 cm stark, Fassaden verputzt, im DG teils
mit Holzverschalung, Kommunwände gemauert, zweischalig, 2 x
14,5 cm mit 3 cm Fuge, Innenwände gemauert,

Geschossdecken und Treppen Stahlbeton, Holzdachstuhl als Satteldach (ca. 22° Dachneigung) mit Betonsteindeckung

Ausstattung: kein Lift vorhanden, kein gemeinschaftliches Treppenhaus

Heizung: keine gemeinschaftl. Heizung, je Wohnung separate Heizung

Energieausweis: kein Energieausweis vorhanden

Wohnung Nr. 46:

Art und Lage: Die Wohnung Nr. 46 liegt im oberen Teil des Hauses Drosselstr. 23 / 23a, als „Dachterrassen-Maisonette-Wohnung“ im 2.OG und DG, aber mit eigenem Eingang im EG mit der Hausnummer 23 a. Wohnung Nr. 46 ist eine 3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche (beheizt) ca. 79 m², mit Dachterrasse zu ½ ca. 84 m².

Grundriss: Nach der Hauseingangstür im EG zuerst über zwei hintereinander liegende gerade Treppen hinauf ins 1. OG und nach einem kleinen Absatz weiter ins 2. OG. Im zweiten und dritten OG liegen dann die Wohnräume der Wohnung Nr. 46, verteilt auf vier Ebenen (split-level). Die Wohnfläche beträgt (mit Dachterrasse zu ½) ca. 84 m².

Der Kellerraum der Wohnung Nr. 46 ist nur über die Tiefgarage erreichbar, ebenso der TG-Stellplatz Nr. 46. Der Stellplatz ist ein gut zu befahrender ebener Stellplatz in üblicher Größe, er ist zusammen mit dem Nachbarstellplatz Nr. 45 durch ein Metall-Kipptor von der Fahrgasse abgeschlossen.

Ausstattung: Der Innenausbau der Wohnung Nr. 46 befindet sich im Wesentlichen in altersgemäß mittlerem Zustand, teils mit deutlichen Gebrauchsspuren (insb. Teppichbeläge), kleinere Instandhaltungsmaßnahmen stehen an.

Treppen betonierte mit Teppichbelag, Holzfenster mit Sprossenteilung und 2-Scheiben-Verglasung, im DG Fenster erneuert, außen mit Aluverkleidung, mit 3-Scheibenverglasung; Innentüren hell furniert; Bodenbeläge Parkett o. Teppich; Bad beige gefliest, San.-Ausstattung beige, Heizung eigene Gastherme im Abstellraum 2.OG mit WW-Boiler, in den Räumen Flachheizkörper, Dachterrasse, TG-Stellplatz Nr. 46 (ebener Stellplatz mit Torabschluss) und Keller Nr. 46 nur von der TG aus zugänglich.

Nutzung: Die Wohnung Nr. 46 und der TG-Stellplatz Nr. 46 werden zum Stichtag von der Miteigentümerin selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen nicht.

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

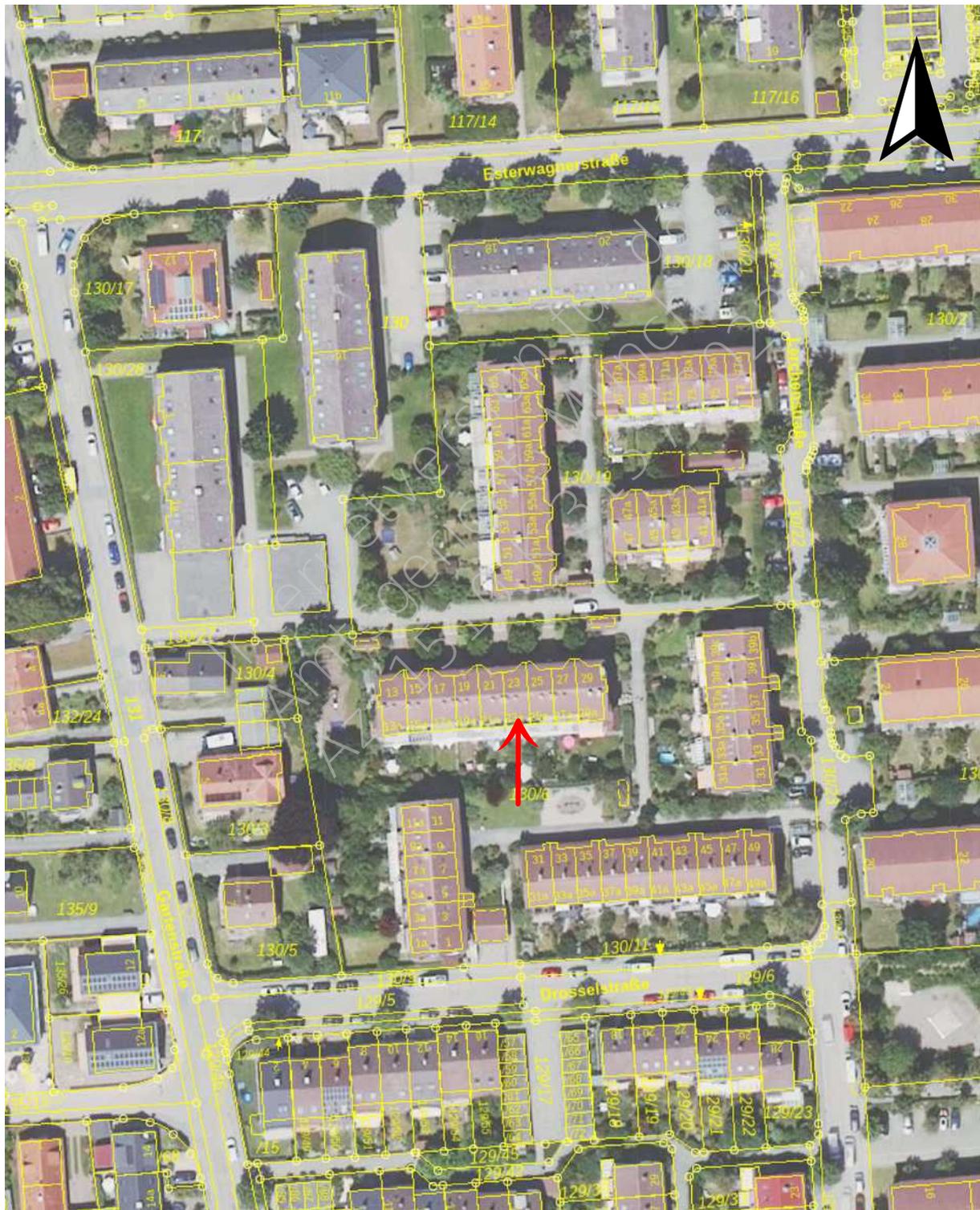
Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundrisse Whg. Nr. 46, Schnitt, Fotos

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 46



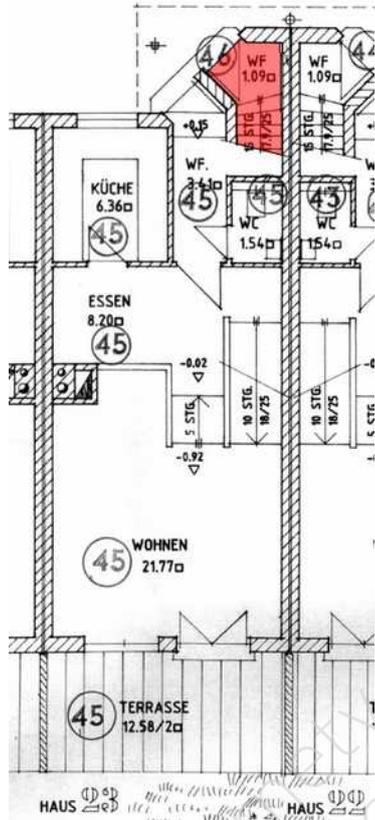
Grundrisse Wohnung Nr. 46

Drosselstr. 23 a, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

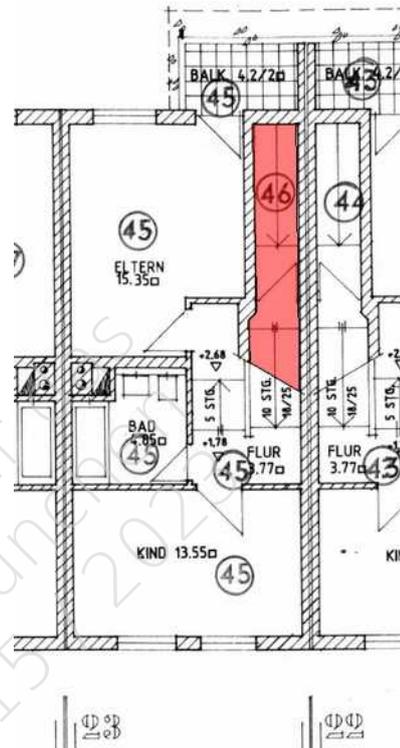


(Flächen der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt)

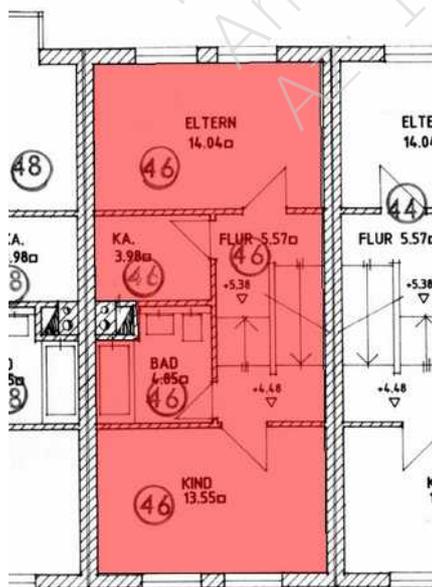
ohne Maßstab



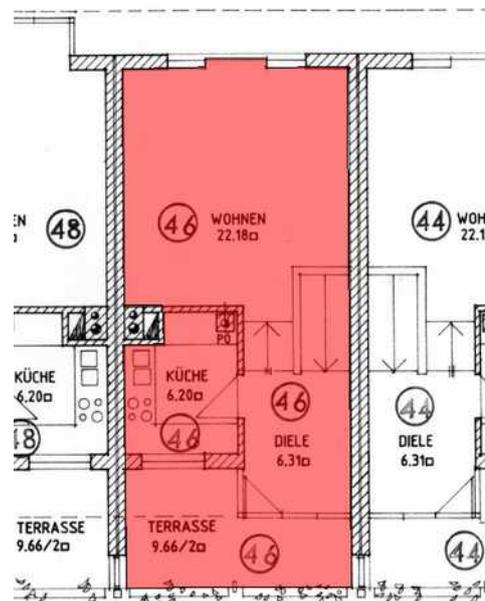
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



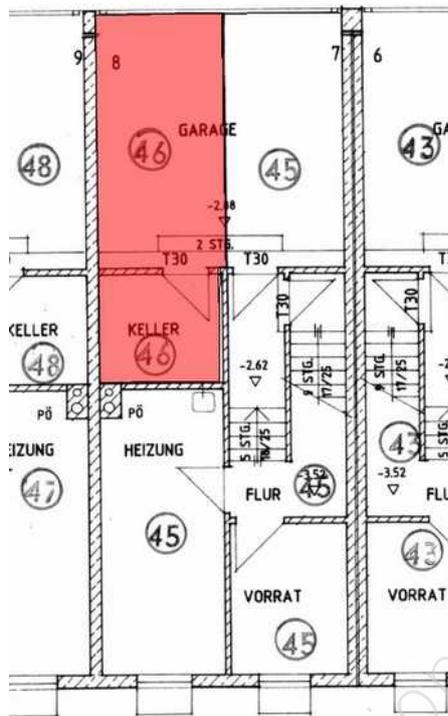
2. Obergeschoss



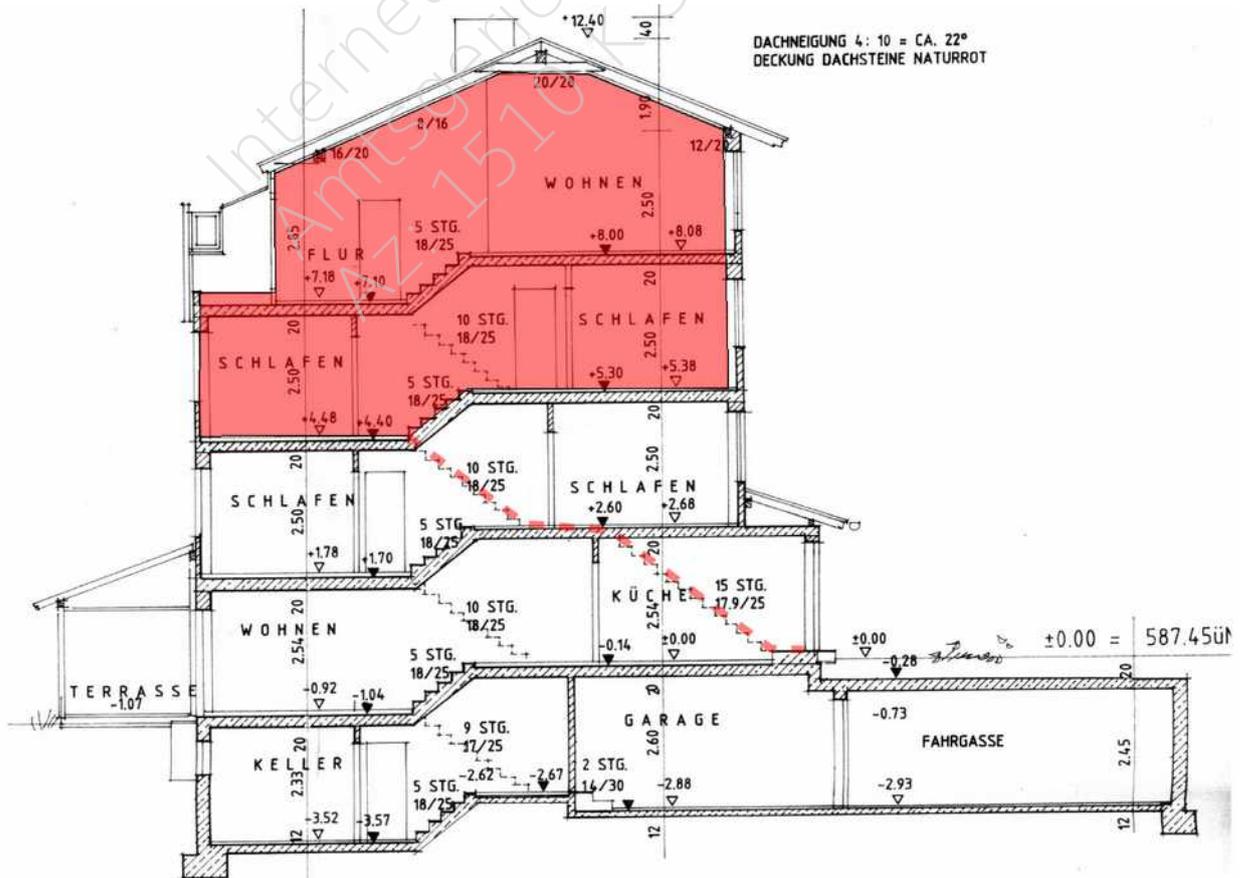
3. Obergeschoss (DG)

(Flächen der Wohnung Nr. 46 rot hinterlegt)

ohne Maßstab



Keller und Tiefgarage



Schnitt

Fotos

Drosselstr. 23 / 23a



Hauszugang von der Nordseite

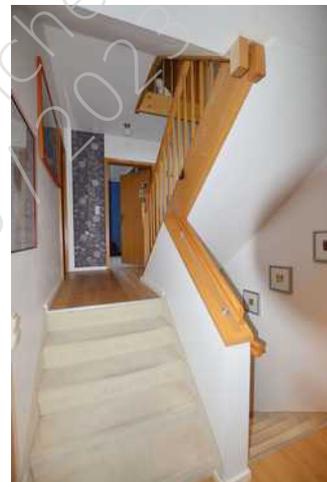
Pfeile = Lage Wohnung Nr. 46



Ansicht von der Südseite (Gartenseite)



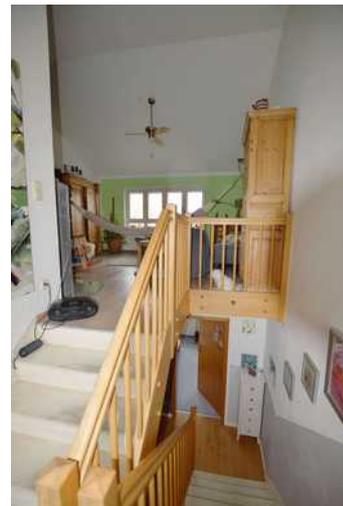
Whg. Nr. 46: Blick von der Diele im 2. OG hinunter zum EG mit der Haus-/Wohnungstür



Blick vom 2. OG untere Ebene hinauf zur oberen Ebene, hinten: Schlafzimmer



Blick vom 2. OG obere Ebene hinauf z. 3. OG, dort Essdiele und Zugang Dachterrasse



Blick vom 3. OG untere Ebene (Essdiele) hinauf zur oberen Ebene, dort Wohnzimmer