



## **OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT**

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2023-1-1197-1 vom 23.04.2025 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: Grundstück Flst. 1398, Gemarkung Unterschleißheim, Grundstücksgröße 474 m<sup>2</sup>, bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus Massivbau, Baujahr ca. 1987, teilmodernisiert, KG, EG, ausgebauter DG, Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>

Lage: Sportplatzstr. 20 c, 85716 Unterschleißheim (Lkr. München)

Anmerkung:  
Vor der Aufteilung des Grundstücks war das Haus mit Sportplatzstr. 20 a bezeichnet

Verkehrswert: **940.000,- €** (i.W.: neunhundertvierzigtausend\_Euro)

Stichtag: Tag der 2. Ortsbesichtigung: 16.04.2025

Grundbuch: AG München, Grundbuch von Unterschleißheim, Blatt 1742: BV lfd. Nr. 4: Flst. 1398, Lohhof, Sportplatzstr. 20a, Gebäude- und Freifläche, 474 m<sup>2</sup>

Grundstück: Das Grundstück ist leicht trapezförmig, annähernd quadratisch geschnitten, Breite auf der Rückseite (NW-Seite) ca. 22 m, Grundstückstiefe (NO-Seite) ca. 21 m, Grundstück praktisch eben auf Straßenniveau.

Erschließung: Das Grundstück ist rückliegend ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche, der Zugang und die Zufahrt sowie die Ver- und Entsorgung ist nur über einen schmalen Wegstreifen über die zwei vorderliegenden Nachbargrundstücke möglich. Die entsprechenden Rechte sind als Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich abgesichert, die Nutzung der Zufahrt muss jedoch mit den beiden anderen Grundstücken geteilt werden, zusätzlich ist auf dem Bewertungsgrundstück noch eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> Größe als „Wendehammer“ für die beiden Nachbargrundstücke ausgewiesen.

**Bebauung:** Das Grundstück Flst. 1398 ist zum Stichtag bebaut mit dem freisteh. Einfamilienhaus Sportplatzstr. 20 c.  
Eine Garage oder ein KFZ-Stellplatz ist nicht vorhanden.

Die vorhandene Bebauung ist, soweit ersichtlich, genehmigt.

**Bebaubarkeit:** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 89 C Unterschleißheim, Alter Lohhofer Ortsteil. Die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück dürften mit der vorhandenen Bebauung noch nicht vollständig ausgeschöpft sein.

Anmerkung: Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung des Bewertungsgrundstücks kann nur über ein behördliches Verfahren über die Stadt Unterschleißheim erreicht werden.

**Haus Sportplatzstr. 20 c (vormals: Sportplatzstr. 20 a):**

Baujahr ca. 1987, ca. 2015 teilmodernisiert, durchschnittlicher bis guter Zustand, relativ klein, Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>.  
Ziegelbauweise, Kunststoffenster mit Dreifach-Verglasung; Rollläden; weiße Türen; Bodenbeläge Vinyl, Fliesen, Laminat; WC und Bad mit zeitgemäßer Ausstattung; Ölzentralheizung mit zentr. Warmwasserversorgung, in den Räumen Heizkörper, Öltankraum mit Kunststoffbatterietanks 3 x 1,5 m<sup>3</sup>.

**Nutzung:** Das Grundstück und das Haus Sportplatzstr. 20 c wird von der Eigentümerin selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe 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), Lageplan zu den Dienstbarkeiten, Haus Sportplatzstr. 20 c: Grundrisse und Schnitt, Fotos (Außenaufnahmen)

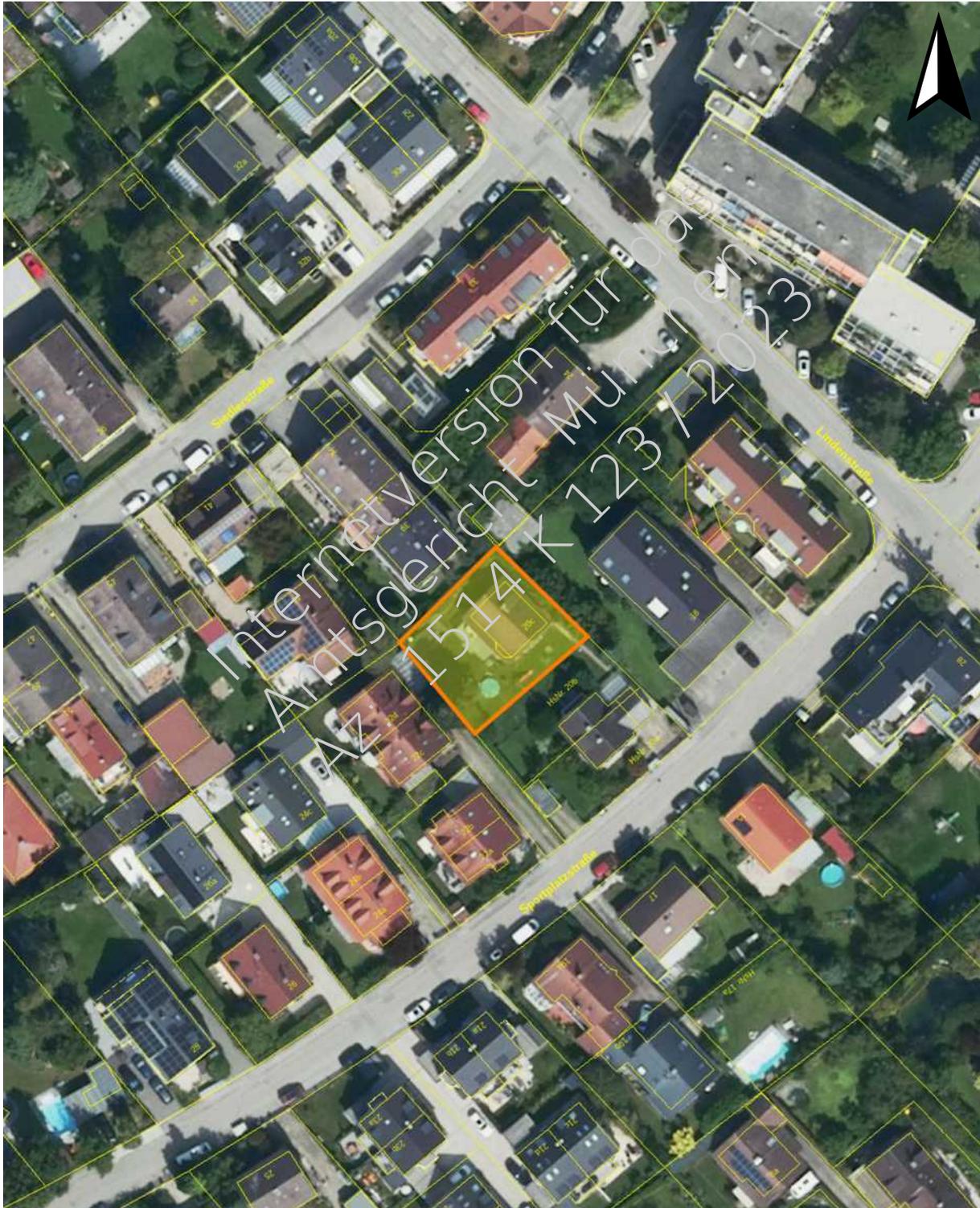
## Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.000

Bewertungsgrundstück gelb hinterlegt

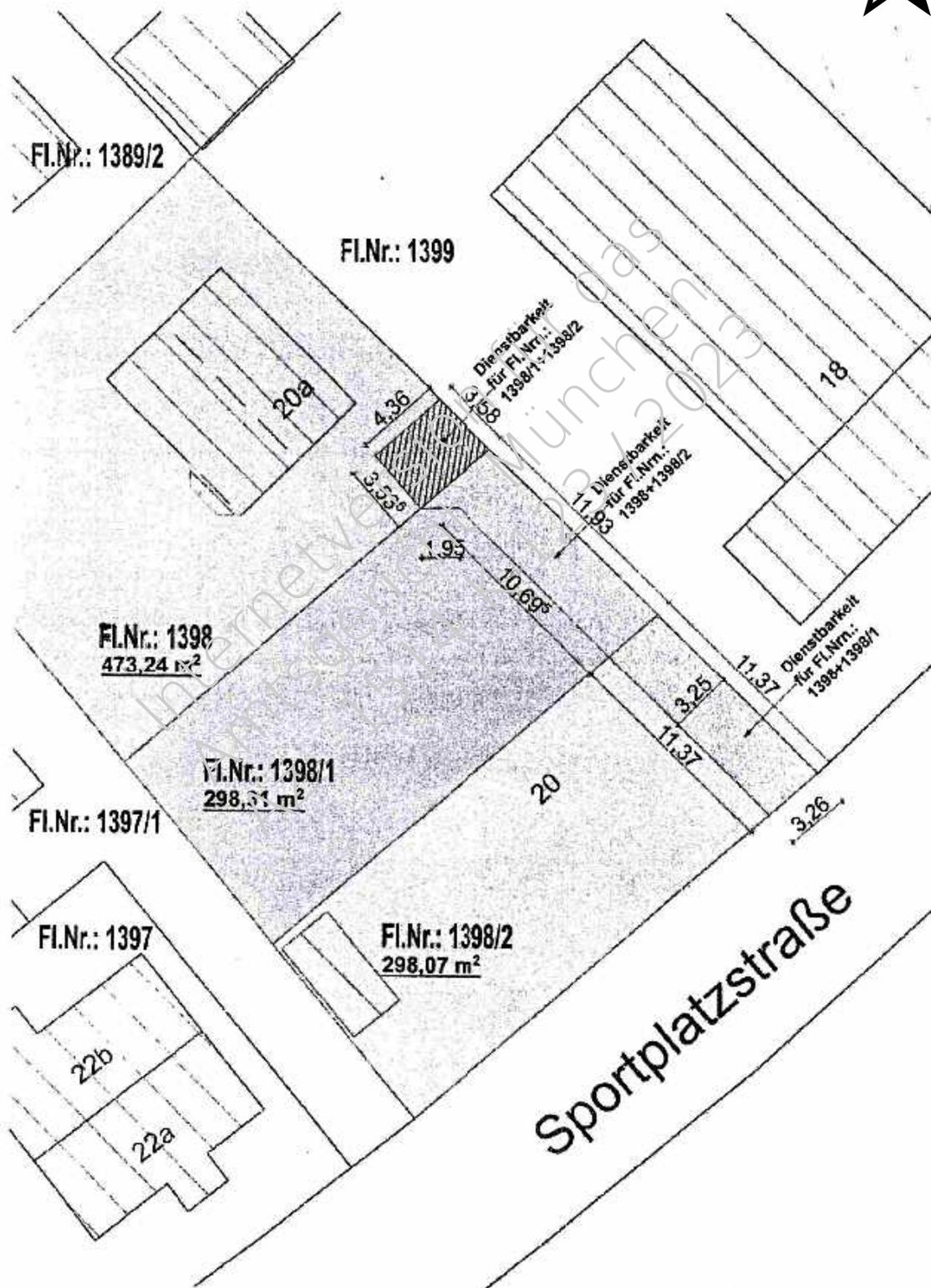
(Flste. 1398/1 und 1398/2 hier noch mit dem alten Abbruchbestand)



## Erschließungssituation

Lageplan zu den Dienstbarkeiten

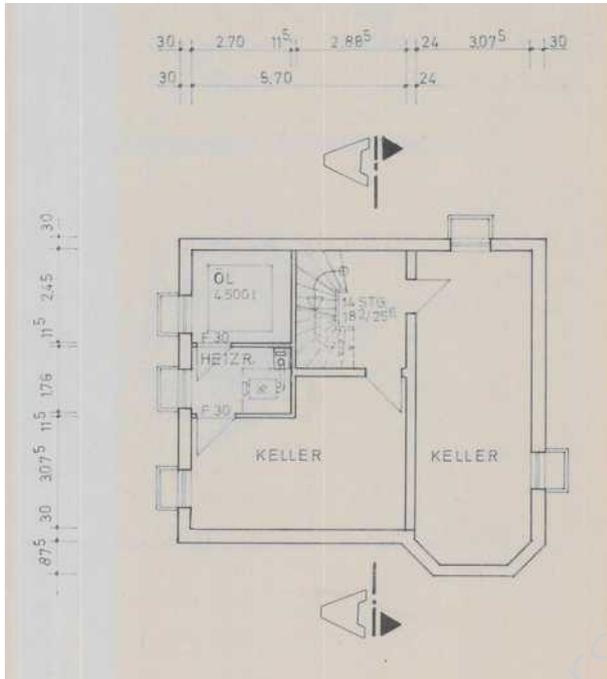
ohne Maßstab



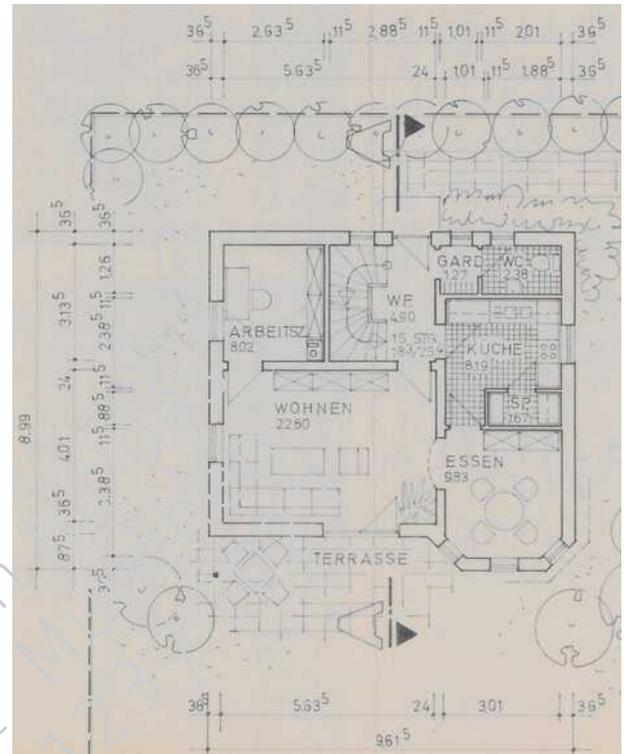
**Haus Sportplatzstr. 20 c** (vormals Sportplatzstr. 20 a)

**Grundrisse KG, EG, DG und Schnitt**  
(Genehmigungsplan von 1987)

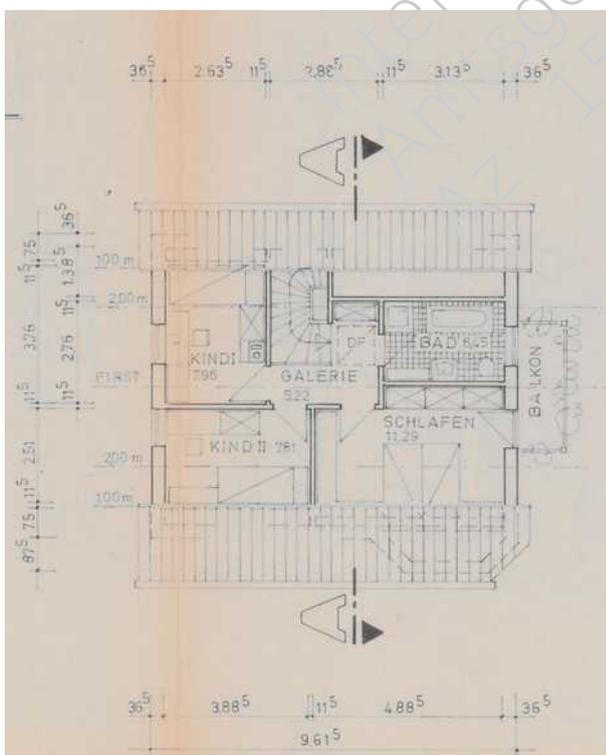
verkleinert, ohne Maßstab



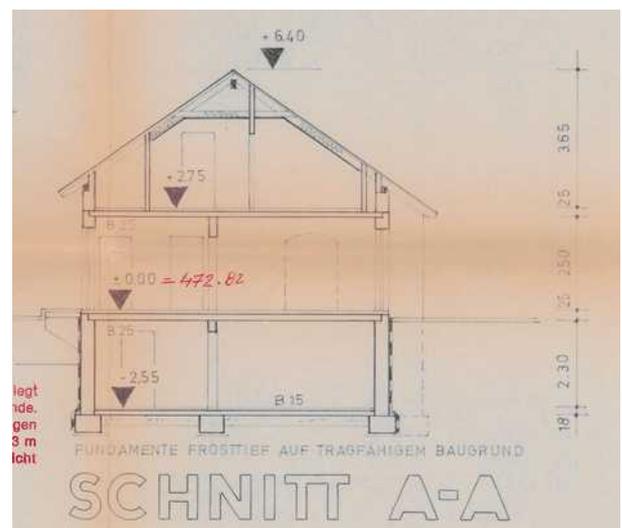
Keller



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

## Fotos

### Aussenaufnahmen

(Pfeil = Lage Haus Sportplatzsstr. 20 c)



Ansicht v. d. Straße, rechts Zugang über die  
Nachbargrundstücke (Dienstbarkeitsfläche)

Ansicht von Südosten  
(am Stichtag 16.04.2025)



Ansicht von Westen (am 30.01.2024)



Ansicht von Südwesten (am 30.01.2024)