

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1514 K 188/22

Bezugnahme: Gutachten Nr. H 3046/23 vom 15.06.2023

Objekte: **2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 6** im 1. und 2. Dachgeschoss mit Kellerabteil und oberirdischem PKW-Stellplatz (Sondernutzungsrecht), Baujahr ca. 1986/87, Wohnfläche ca. 69 m² (mit Balkon zu 1/4)
Hauptstraße 25a, 82216 Maisach

Verkehrswert: **€ 390.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 01.02.2023**

Grundbuch: AG Fürstenfeldbruck, Gemarkung Maisach, Band 111, Blatt 4116: 121 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 81/11 (Größe 604 m²), Hauptstraße 25 a, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Speicher und Kellerraum Nr. 6 laut Aufteilungsplan;

Lage: Gemeinde Maisach, ca. 14.223 Einwohner (Stand 12.2021), Landkreis Fürstenfeldbruck, ca. 25 km nordwestlich der Innenstadt von München und ca. 4 km nördlich von Fürstenfeldbruck, Grundstück zentral gelegen im Ortsbereich von Maisach, ca. 600 m nordöstlich des S-Bahnhofs Maisach und ca. 400 m östlich des Rathauses, generell durchschnittliche, zentrale Wohnlage von Maisach, Wohnwertminderung durch Lage an Hauptstraße und den hierdurch gegebenen Immissionen sowie durch Nähe zu Brauereigelände

Wohnanlage/
Gebäude: Wohnanlage (Baujahr ca. 1986/87) mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und zwei Dachgeschossen, Gebäude im Osten mit Nachbargebäude kommunal bebaut, Gebäude mit einer in zwei Teilflächen aufgeteilte Gewerbeeinheit (Sonnenstudio, Pflegedienst) im Erdgeschoss sowie sechs Wohneinheiten in den darüber liegenden Geschossen, Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Krüppelwalmdach mit Holzdachstuhl und Betonpfanneneindeckung, Putzfassade, Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Rollläden, Zentralheizung (gasbefeuert) und zentraler Warmwasserbereitung
mittlerer, weitgehend dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard, generell dem Baualter entsprechender, durchschnittlich gepflegter Unterhaltungszustand

- Wohnung:** 2 - Zimmer Maisonettewohnung im 1. und 2. Dachgeschoss mit Diele mit Raumparttreppe ins 2. Dachgeschoss, Bad, Küche mit Essbereich, Wohn-/ und Schlafzimmer und einen Balkon im 1. DG sowie Studioraum und Speicherfläche (ausgebaut mit WC und Waschbecken) im 2. DG, Ausrichtung der Wohnung nach Süden, Westen und Norden, zweckmäßige Grundrisseinteilung, Räume mit ausreichenden Größen;
Mittlerer Ausstattungsstandard aus dem Baujahr, Teppich-, Laminat- und Fliesenböden, furnierte Holzwerkstofftüren, verputzte Wand- und Deckenflächen, Dachschräge Studioraum Holzverschalung, Bad im 1. DG mit Einbauwanne, Waschbecken und Stand-WC, separates WC im 2.DG mit Waschbecken und Stand-WC;
Die Wohnung ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand.
Kellerabteil (Größe ca. 5,7 m²) mit Lattenverschlag aus Holz abgetrennt.
- PKW-Stellplatz:** oberirdischer PKW-Stellplatz Nr. 6 (Sondernutzungsrecht) im nordöstlichen Grundstücksbereich, Stellplatz mit Betonsteinpflaster befestigt
- Energieausweis:** Im Jahr 2019 ausgestellter Energieausweis auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs:
Endenergieverbrauch 119,4 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D
- Nutzung:** Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet (siehe Gutachten).
Nettokaltmiete Wohnung incl. Stellplatz 620,00 € / Monat
Vorauszahlung Betriebskosten 170,00 € / Monat
Das Mietverhältnis wurde auftragsgemäß nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt!
- Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Süd- und Westseite des Gebäudes



Nord- und Westseite des Gebäudes



Hauseingang



Wohnungseingangstüre



Nördlicher Grundstücksbereich mit Hauseingang

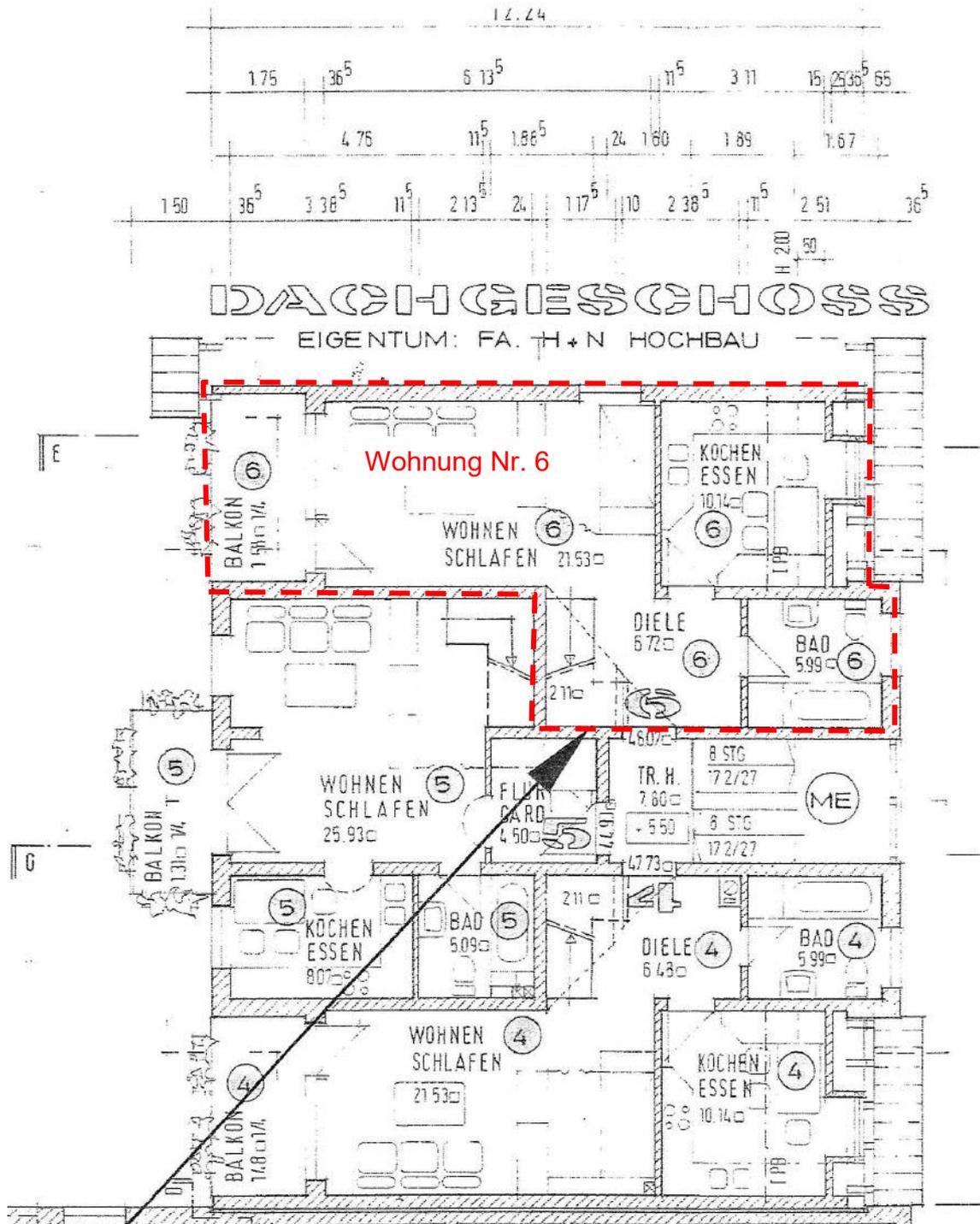


Südlicher Grundstücksbereich

Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse (unmaßstäblich)



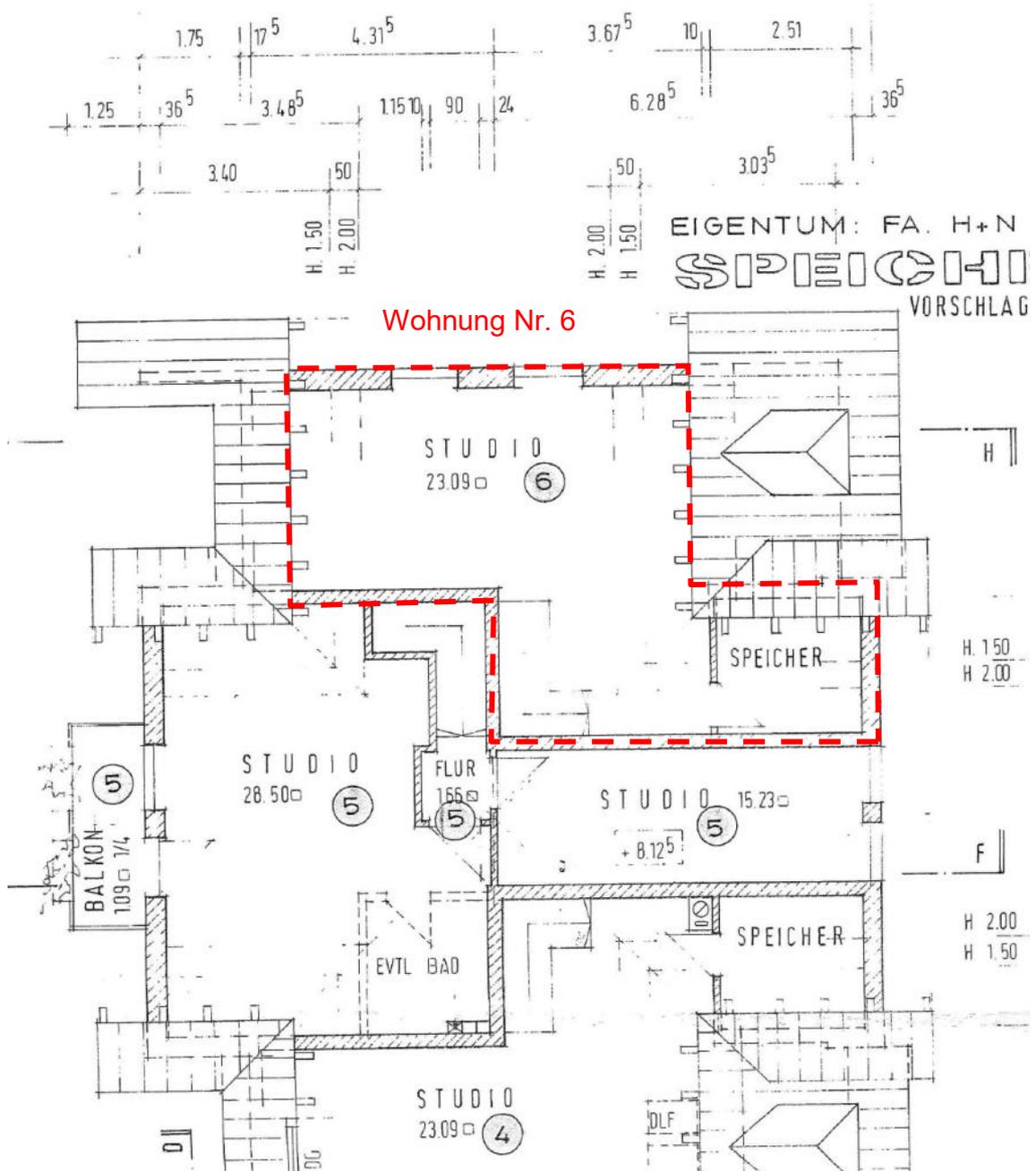
Grundriss 1. Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Hauptstraße 25 a - WE Nr. 6, 82216 Maisach

Seite 6 von 7



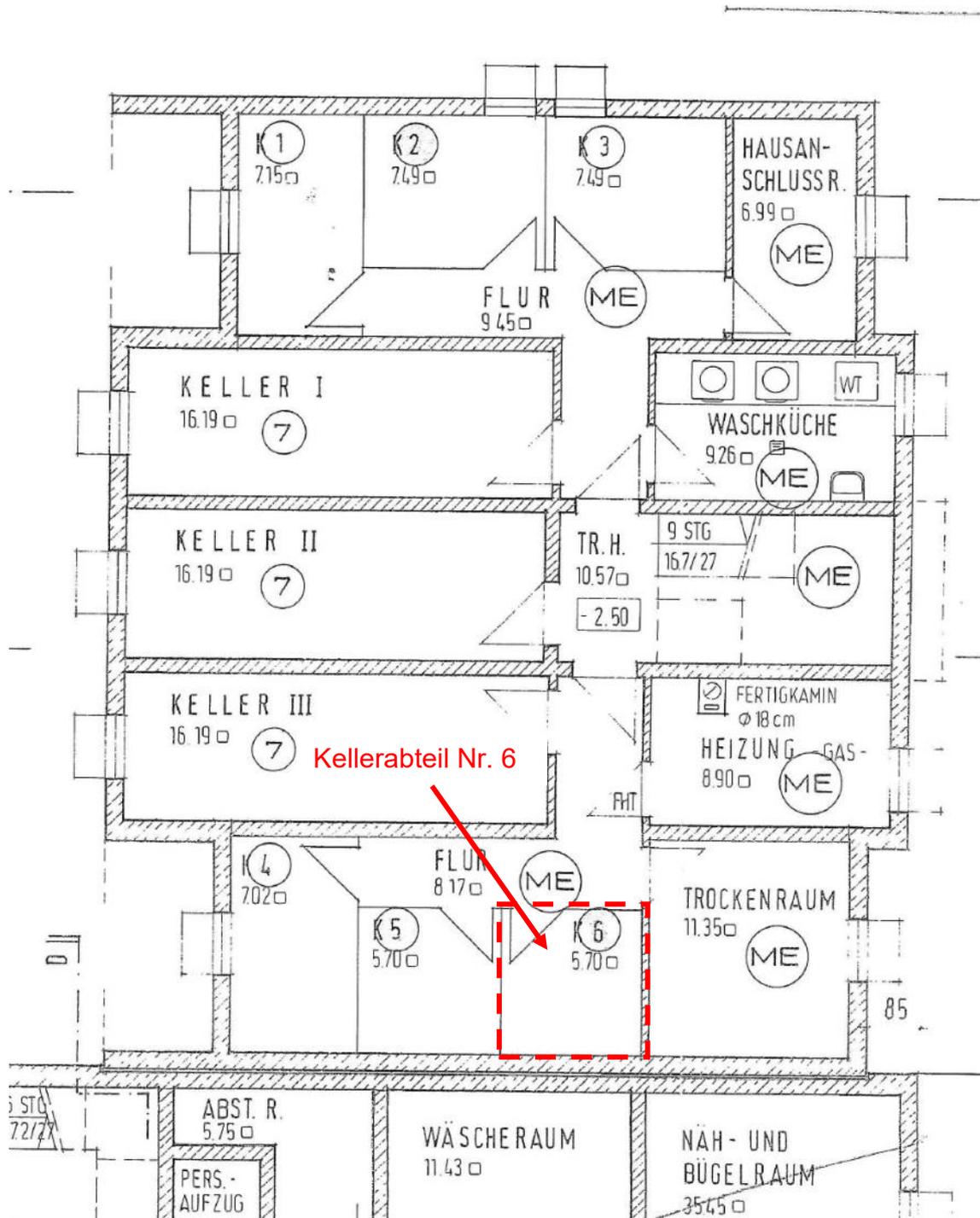
Grundriss 2. Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Hauptstraße 25 a - WE Nr. 6, 82216 Maisach

Seite 7 von 7



Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, vor Ort wird ein abweichendes Kellerabteil genutzt (Nr. 3))