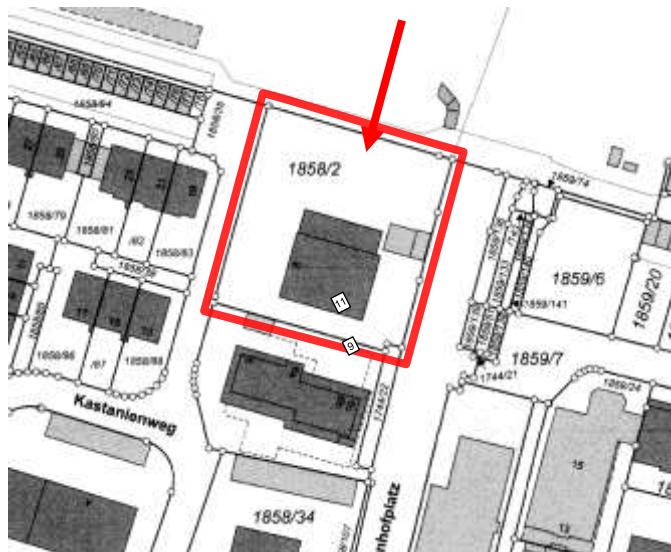


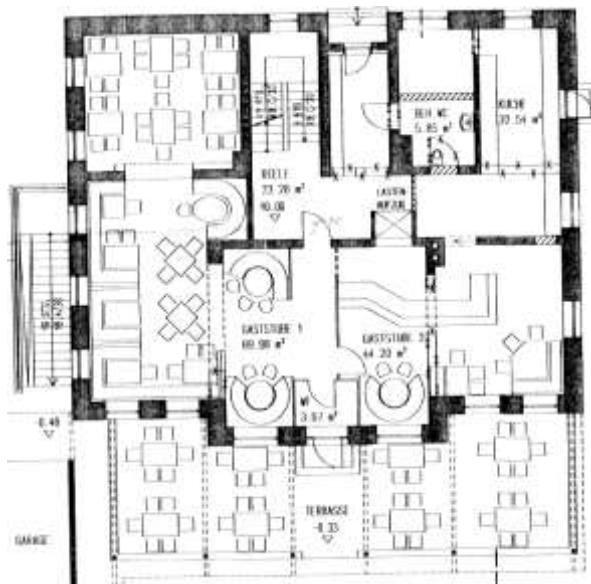
Exposé**für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**
Az.: 1514 K 241/22

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einer Gaststätte mit Fremdenzimmern
Objektadresse:	Kastanienweg 8, 85598 Baldham
Wertermittlungsstichtag:	12.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg von Zorneding, Blatt 9633, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zorneding, FINr. 1858/2, Kastanienweg 8, Gebäude- und Freifläche zu 1770 m ²
grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II)	<ul style="list-style-type: none">• Geh- und Fahrrecht sowie Zaunerrichtungsverbot für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1858/56• Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
Lage:	im Zentrum vom Ortsteil Baldham gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, alle Schulformen und alle sonstigen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger bzw. Fahrradentfernung zu erreichen; S-Bahnhof in unmittelbarer Nähe, Bus-Haltestelle in fußläufiger Entfernung; zentrale Lage
Immissionen:	die Beeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr sind für die zentrale Innerortslage als normal zu bezeichnen; die Bahngleise sind mit Lärmschutzwänden vom Bewertungsobjekt abgeschirmt
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr 1901; Anbau eines Wintergartens 2009; flexible Terrassenüberdachung 2023
Modernisierungen:	der heutige Ausstattungs- und Ausbauzustand stammt überwiegend aus den 1990er Jahren; in den letzten rd. 20 Jahren sind keine wertrelevanten Modernisierungen am Gebäude mehr durchgeführt worden
Bauweise:	Massivbau; Streifenfundamente; Wände aus Beton und Mauerwerk; Geschossdecke im Keller aus Beton, Geschossdecken in den oberen Etagen vermutlich Holzbalkendecken; Eingangstür aus Metall mit Kunststoffverkleidung und Lichtauslass
Dach:	Krüppelwalmdach ohne Aufbauten; <u>Dacheindeckung</u> : Ziegel aus Ton ohne Dämmung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer <u>Dach Wintergarten</u> : Glasdach in Metallkonstruktion
Treppen:	<u>Kellertreppe</u> : Beton mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein; einfacher Handlauf aus Holz

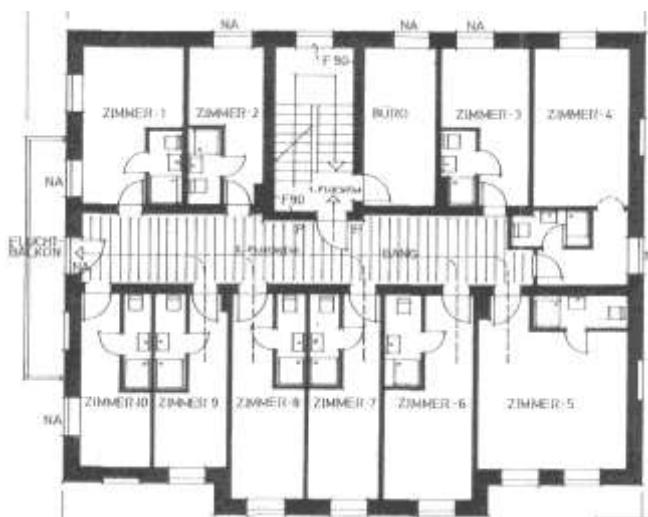
	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion (Eiche); Trittstufen mit PVC-Belag; aufwendig gestaltetes, schmiedeeisernes Geländer mit Handlauf aus Holz
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung unbekannten Baujahrs, vermutlich aus den frühen 90er Jahren; Fensterbänke (soweit vorhanden) innen aus Holz mit Farbanstrich oder Naturstein, außen aus Blech mit Farbanstrich oder Kupfer
Nutzungseinheiten / Wohnflächen:	<u>Erdgeschoss:</u> Hauseingang zum Treppenhaus auf der Gebäude-Südseite, Diele, Behinderten-WC, Lastenaufzug, Küche, Schanktresen, 4 miteinander verbundene Gaststuben, Wintergarten; Terrasse mit beweglicher Abdeckung und Glaswänden zum Öffnen; <u>Obergeschoss:</u> Gang; Büro; Fluchtbalkon; 10 Fremdenzimmer; <u>Dachgeschoss:</u> Vorplatz; Wohnung auf Ostseite mit Flur, Bad/WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und 2 Speicherräumen (Anmerkung: diese Wohnung konnte nicht besichtigt werden); Wohnung auf Westseite mit Flur, 5 Zimmern, Abstellraum <u>Kellergeschoss:</u> Gang, Damen- und Herren-WC, Gaststube mit ca. 30 Sitzplätzen, 2 Kühlräume, Raum mit Tiefkühlaggregat, Waschküche, Heizungsraum; Lastenaufzug zum Restaurant im Erdgeschoss
Ausstattungen:	Insgesamt durchschnittliche Ausstattung; <u>Innentüren:</u> einfache glatte Röhrenspanntüren mit Naturholzfurnier; Holzzargen; einfache Schlösser und Beschläge; <u>Bodenbeläge:</u> Flur mit Linoleumbelag; Aufenthaltszimmer mit Parkett oder Laminat-Parkett; Bäder mit Fliesenboden; <u>Wandbekleidungen:</u> Aufenthaltsräume mit Putz und Farbanstrich; Bäder mit Fliesen raumhoch; Kellerwände mit Putz und Farbanstrich; <u>Deckenbekleidungen:</u> Putz mit Farbanstrich oder Holzdecken
Baumängel / Schäden:	größere Bauschäden und Baumängel wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt und vom Pächter auch nicht vorgetragen; in den oberen Geschossen besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf
Verkehrswert:	Der miet- und lastenfreie Verkehrswert wird aus dem besonderen Ertragswert (aufgeschobener Liquidationswert) zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2023 abgeleitet zu rd. 2.300.000,00 € .
Energieausweis:	es liegt kein Energieausweis vor
Hinweis:	Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
Anlagen:	Katasterkarte, Grundrissplan, Fotos



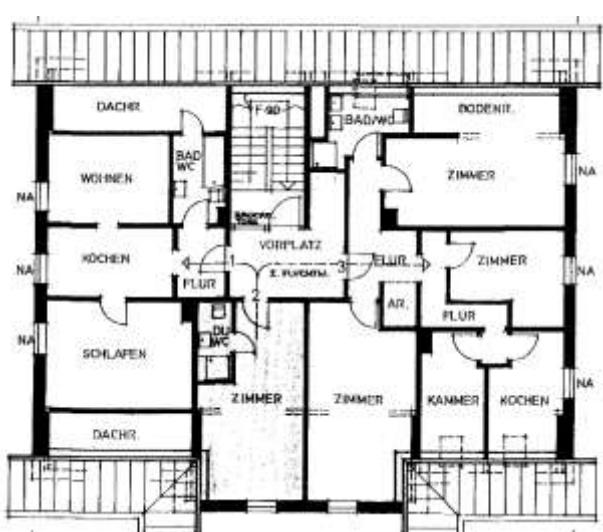
Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Erdgeschoss



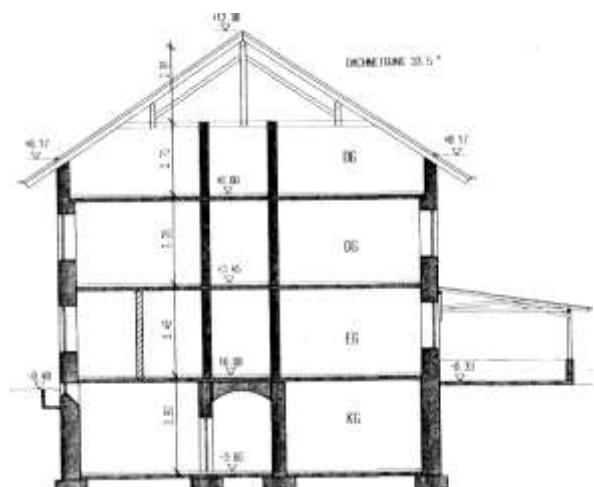
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



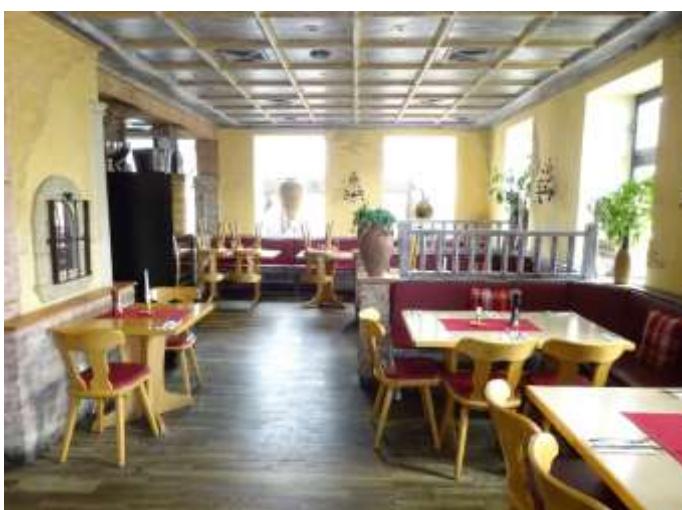
Gebäudeschnitt



Eingang Restaurant Nordseite



Nordwestseite



Restaurant Gaststube



Überdachte Terrasse



Fremdenzimmer



Bad im Dachgeschoß