

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1514 K 361/23

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5017/25 vom 19.02.2025

Objekt: **Wohnbaugrundstück Flst. 1045/23**, Gemarkung Karlsfeld mit einer Größe von 819 m², bebaut mit einem freistehenden Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Garagengebäude mit PKW-Einzelgarage und Geräteraum
Baujahr Wohngebäude ca. 1950er Jahre, Anbau Westseite ca. 1966, Wohnfläche ca. 112 m²
Wehrstaudenstraße 25, 85757 Karlsfeld

Verkehrswert: **€ 800.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 09.01.2025**

Hinweis: **Das Objekt (Haus, Garage) konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten wurde nach äußerem Augenschein erstellt.**

Grundbuch: Amtsgericht Dachau, Gemarkung Karlsfeld, Band 162, Blatt 5882: Flst. 1045/23, **Größe 819 m²**, Wehrstaudenstraße 25, Wohnhaus Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudeflächen;

Lage: Gemeinde Karlsfeld (ca. 22.101 Einwohner, Stand 12.2023), Landkreis Dachau, ca. 13 km nordwestlich der Innenstadt Münchens, ca. 5 km südöstlich von Dachau, Grundstück ca. 1,3 km südwestlich des Rathauses von Karlsfeld, ca. 400 m nordwestlich der Stadtgrenze von München, ca. 150 m westlich der Würm und unmittelbar östlich - getrennt durch einen schmalen Grünstreifen - der Bahnstrecke München – Dachau – Ingolstadt, generell durchschnittlich gute Wohnlage im südlichen Bereich des Landkreises Dachau, Wohnwertminderung durch Lage an Bahnstrecke, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung, Verkehrsimmissionen durch Bahn- und Straßenverkehr witterungsabhängig gegeben;

Grundstück: Wohnbaugrundstück mit annähernd trapezförmiger Grundfläche, Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung ca. 18 m, Grundstückstiefe in Ostwestrichtung zwischen ca. 42 m und ca. 48 m, Grundstück weitgehend eben und auf Straßenniveau, Teilbereich des Grundstücks im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100;

- Wohngebäude:** Freistehendes Wohnhaus (Baujahr ursprünglich nicht bekannt, geschätzt ca. 1950er Jahre, ggf. älter, ca. 1966 Erweiterung durch Anbau Westseite) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, gemäß Planunterlagen eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine Wohneinheit im Dachgeschoss, Wohneinheiten nicht abgeschlossen, Charakter eines Einfamilienhauses, einfache für ältere Wohnhäuser übliche Raumanordnung, Zimmergrößen teilweise klein, Räume sind generell gut geschnitten, und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet, Belichtung aufgrund geringer Fensterflächen eingeschränkt, insgesamt veraltete und nicht mehr zeitgemäße Raumeinteilung und Konzeption, Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Massiv- und Holzbalkendecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Eindeckung mit Biberschwanzziegeln, Spenglerarbeiten in Kupfer, Putzfassade, Teilbereiche Fassadenverkleidung, Kunststofffenstern und Kunststoffrollläden
Annahme nach äußerem Augenschein: mittlerer, dem Baujahr bzw. Baujahr der Erweiterung entsprechender Ausstattungsstandard, in Teilbereichen wurden gegebenenfalls zeitlich bereits weiter zurückliegende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt
Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in einem, dem Baulter entsprechenden, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Gutachten).
- Garage:** nicht unterkellertes Garagengebäude (Baujahr ca. 1959) mit Einzelgarage und einem Werkstatt- und Abstellraum, Garagengebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden und einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Biberschwanzeindeckung, Garage von Osten erschlossen, Werkstatt- und Abstellraum ist über eine Türe auf der Südseite erschlossen, Gebäude nach äußerem Augenschein generell in einem dem Baulter entsprechenden Zustand;
- Energieausw.:** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Nutzung:** Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen nicht vor.
- 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 Ostseite des Gebäudes



Süd- und Westseite des Gebäudes



Ostseite Garagengebäude



Süd- und Westseite Garagengebäude



Garagenzufahrt und Hauszugang



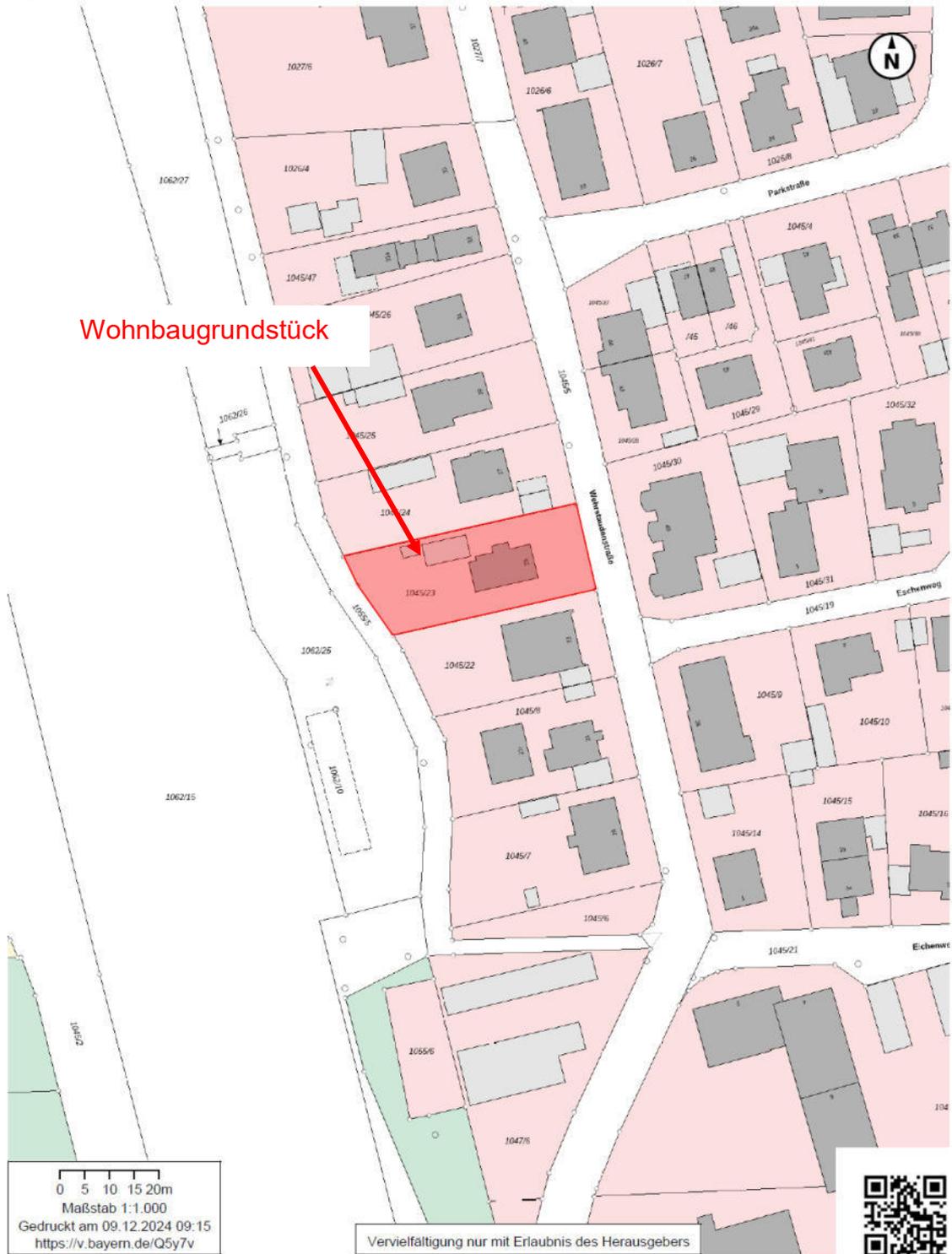
westlicher Gartenbereich

Lageplan (unmaßstäblich)



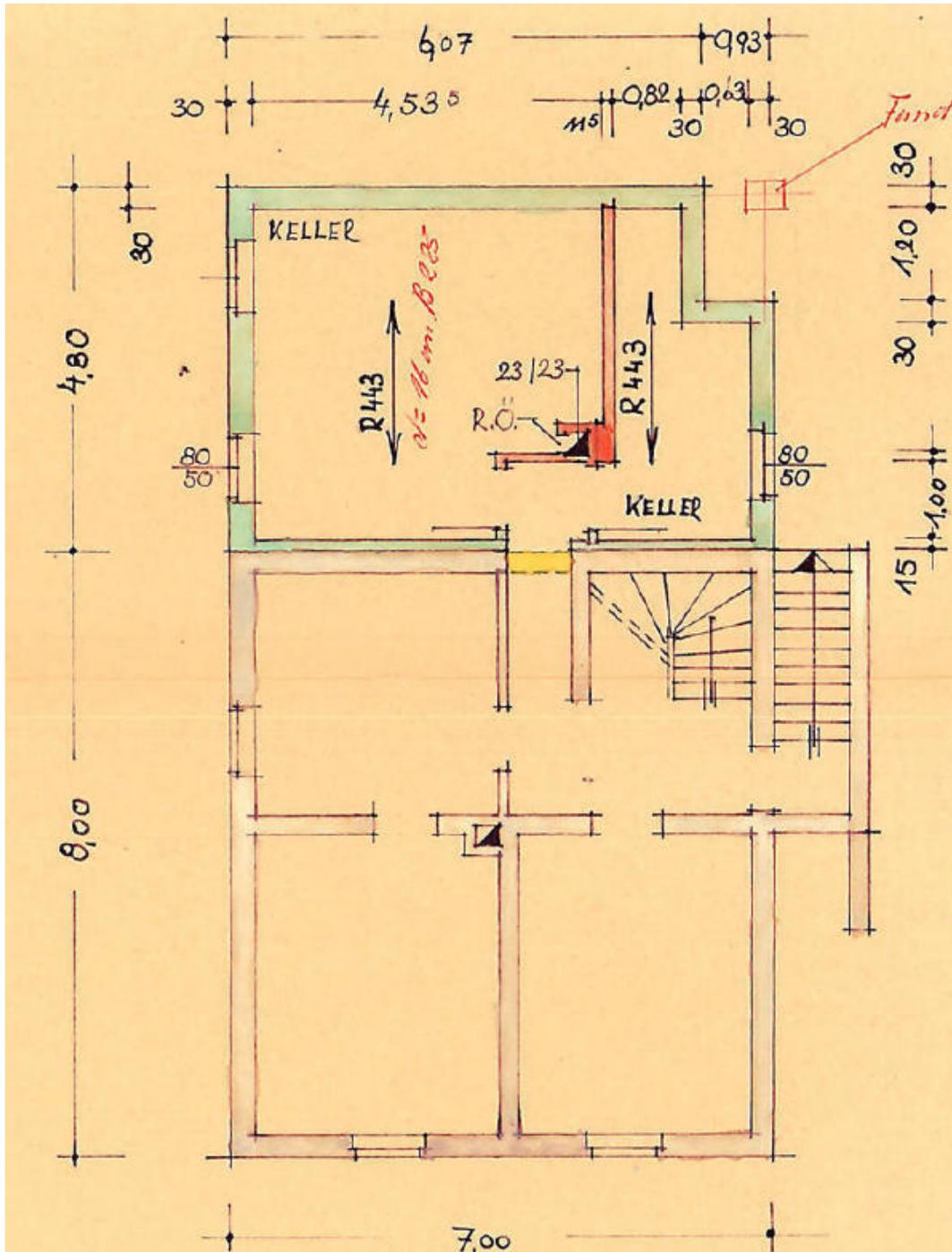
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)



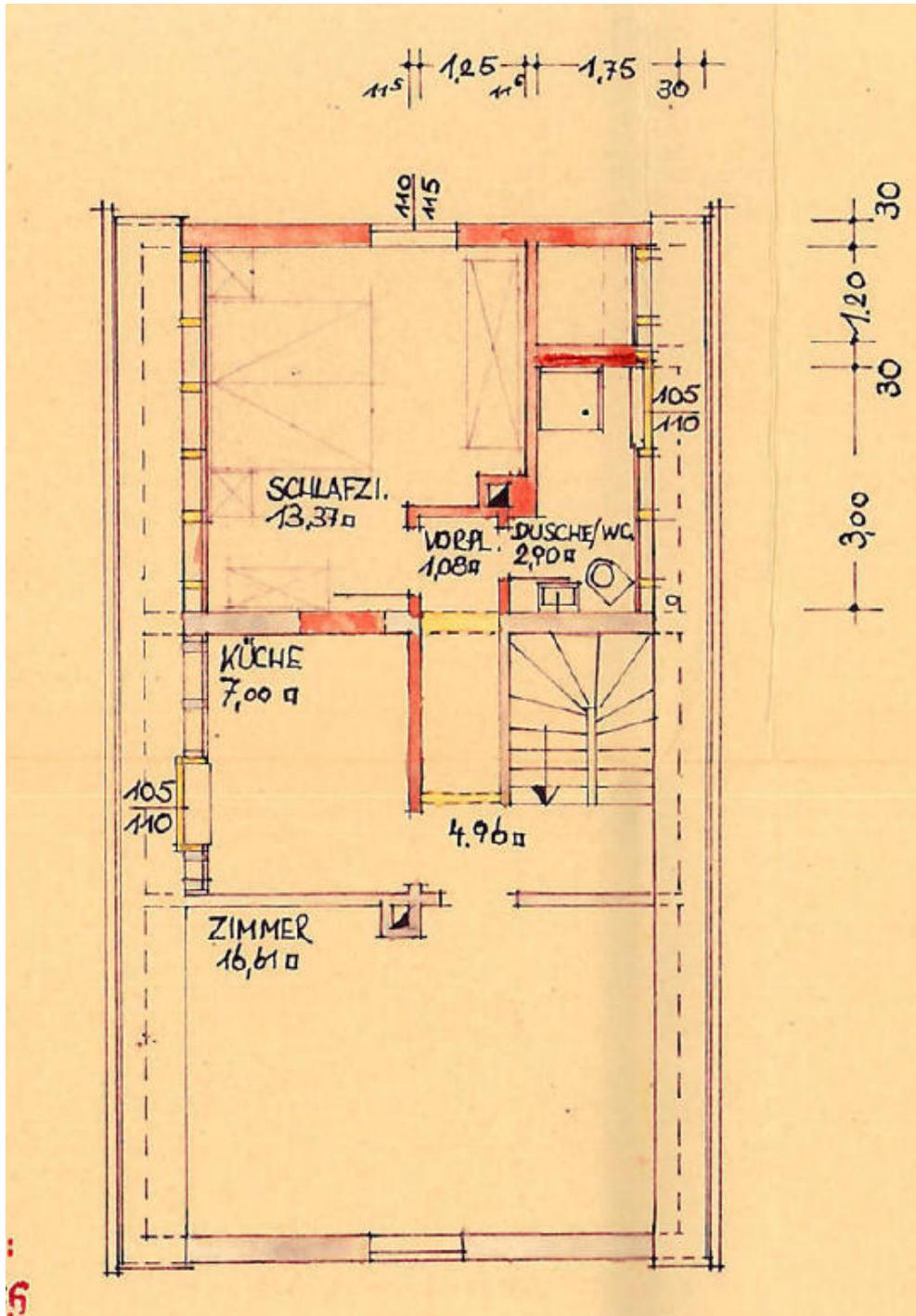
Grundriss Keller (Ausschnitt Eingabeplan Wohnhauserweiterung 1966)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

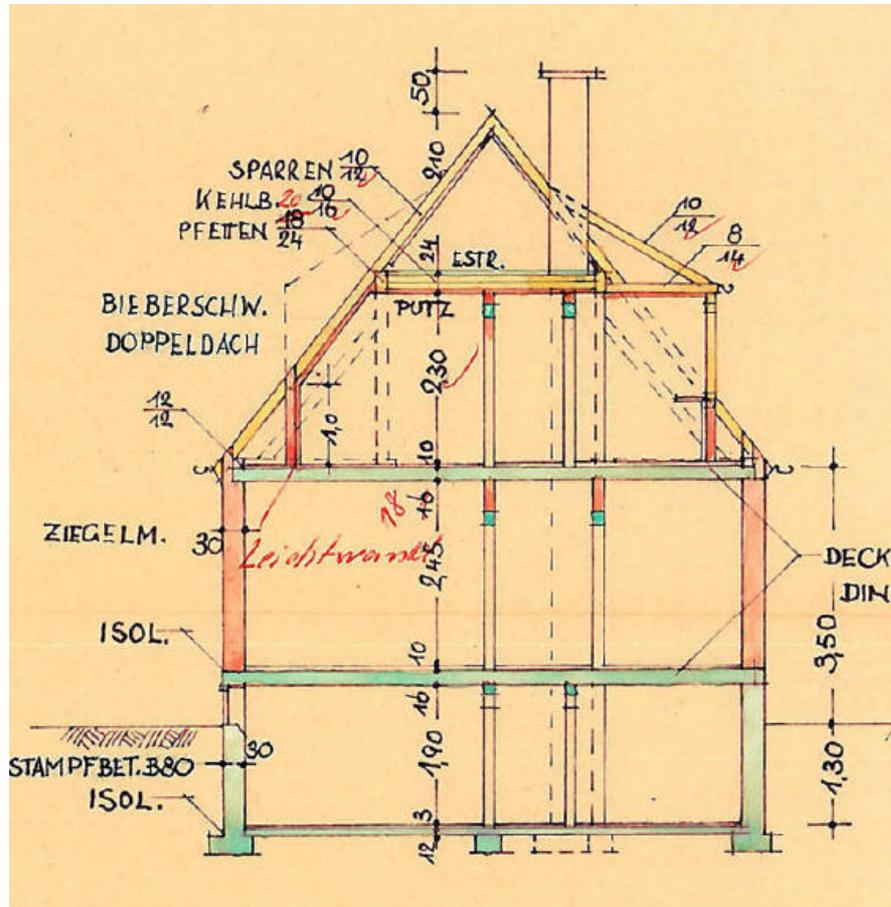
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Wehrstaudenstraße 25, 85757 Karlsfeld

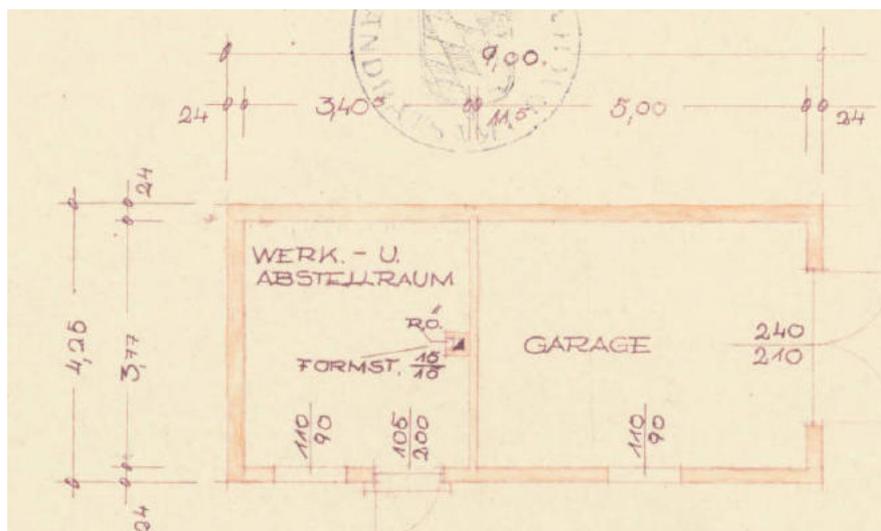
Seite 7 von 8



Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan Wohnhauserweiterung 1966)



Schnitt Wohngebäude (Ausschnitt Eingabeplan Wohnhauserweiterung 1966)



Schnitt Garage (Ausschnitt Eingabeplan Garage 1958)