

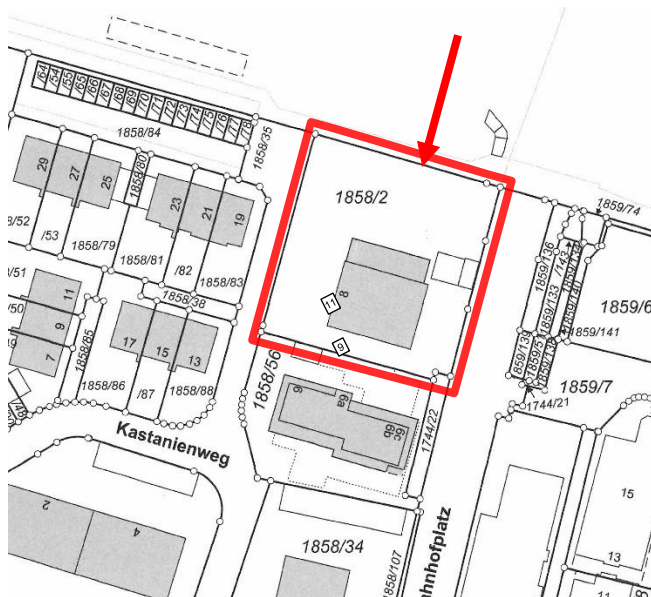
# Exposé

## für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

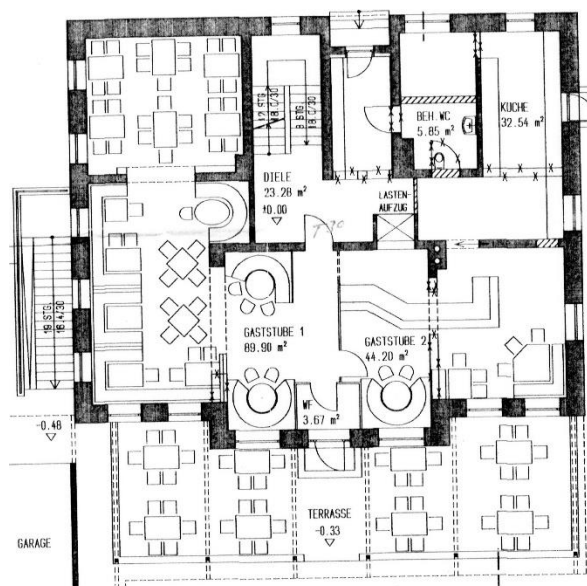
Az.: 1514 K 386/24

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt:                                           | Grundstück, bebaut mit einer Gaststätte mit Fremdenzimmern                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Objektadresse:                                    | Kastanienweg 8, 85598 Baldham                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wertermittlungsstichtag:                          | 12.02.2025 (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 <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                   |
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II) | <ul style="list-style-type: none"><li>• Geh- und Fahrrecht sowie Zaunerrichtungsverbot für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1858/56</li><li>• Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet</li></ul>                                                             |
| Lage:                                             | im Zentrum vom Ortsteil Baldham gelegen;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, alle Schulformen und alle sonstigen wesentlichen Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger bzw. Fahrradentfernung zu erreichen;<br>S-Bahnhof in unmittelbarer Nähe, Bus-Haltestelle in fußläufiger Entfernung;<br>zentrale Lage |
| Immissionen:                                      | die Beeinträchtigungen durch Straßen- und Schienenverkehr sind für die zentrale Innerortslage als normal zu bezeichnen;<br>die Bahngleise sind mit Lärmschutzwänden vom Bewertungsobjekt abgeschirmt                                                                                                                |
| Baujahr:                                          | ursprüngliches Baujahr 1901;<br>Anbau eines Wintergartens 2009;<br>flexible Terrassenüberdachung 2023                                                                                                                                                                                                               |
| Modernisierungen:                                 | der heutige Ausstattungs- und Ausbauzustand stammt überwiegend aus den 1990er Jahren;<br>in den letzten rd. 20 Jahren sind keine wertrelevanten Modernisierungen am Gebäude mehr durchgeführt worden                                                                                                                |
| Bauweise:                                         | Massivbau; Streifenfundamente; Wände aus Beton und Mauerwerk;<br>Geschossdecke im Keller aus Beton, Geschossdecken in den oberen Etagen vermutlich Holzbalkendecken;<br>Eingangstür aus Metall mit Kunststoffverkleidung und Lichtauslass                                                                           |
| Dach:                                             | Krüppelwalmdach ohne Aufbauten;<br><u>Dacheindeckung:</u> Ziegel aus Ton ohne Dämmung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer<br><u>Dach Wintergarten:</u> Glasdach in Metallkonstruktion                                                                                                                         |
| Treppen:                                          | <u>Kellertreppe:</u><br>Beton mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein;<br>einfacher Handlauf aus Holz                                                                                                                                                                                                              |

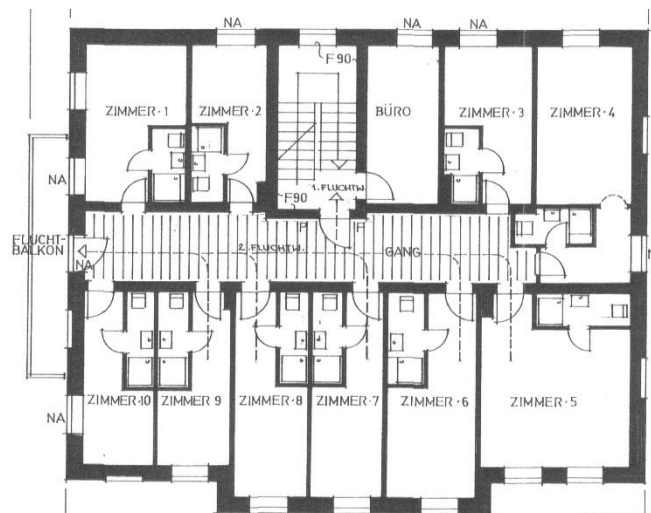
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | <u>Geschosstreppen:</u><br>Holzkonstruktion (Eiche); Trittstufen mit PVC-Belag;<br>aufwendig gestaltetes, schmiedeeisernes Geländer mit Handlauf aus Holz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fenster:                            | Holzfenster mit Isolierverglasung unbekannten Baujahrs, vermutlich aus den frühen 90er Jahren;<br>Fensterbänke (soweit vorhanden) innen aus Holz mit Farbanstrich oder Naturstein, außen aus Blech mit Farbanstrich oder Kupfer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Nutzungseinheiten /<br>Wohnflächen: | <u>Erdgeschoss:</u><br>Hauseingang zum Treppenhaus auf der Gebäude-Südseite, Diele, Behinderten-WC, Lastenaufzug, Küche, Schanktresen, 4 miteinander verbundene Gaststuben, Wintergarten;<br>Terrasse mit beweglicher Abdeckung und Glaswänden zum Öffnen;<br><u>Obergeschoss:</u><br>Gang; Büro; Fluchtbalkon; 10 Fremdenzimmer;<br><u>Dachgeschoss:</u><br>Vorplatz; Wohnung auf Ostseite mit Flur, Bad/WC, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und 2 Speicherräumen;<br>Wohnung auf Westseite mit Flur, 5 Zimmern, Abstellraum<br><u>Kellergeschoss:</u><br>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;<br><u>Innentüren:</u><br>einfache glatte Röhrenspanntüren mit Naturholzfurnier;<br>Holzzargen; einfache Schlösser und Beschläge;<br><u>Bodenbeläge:</u><br>Flur mit Linoleumbelag; Aufenthaltszimmer mit Parkett oder Laminat-Parkett;<br>Bäder mit Fliesenboden;<br><u>Wandbekleidungen:</u><br>Aufenthaltsräume mit Putz und Farbanstrich; Bäder mit Fliesen raumhoch, Kellerwände mit Putz und Farbanstrich;<br><u>Deckenbekleidungen:</u><br>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 <b>miet- und lastenfreie</b> Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und zum Wertermittlungstichtag <b>12.02.2025</b> mit rd. <b>2.820.000,00 €</b> geschätzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Energieausweis:                     | es liegt kein Energieausweis vor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hinweis:                            | Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Anlagen:                            | Katasterkarte, Grundrissplan, Fotos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



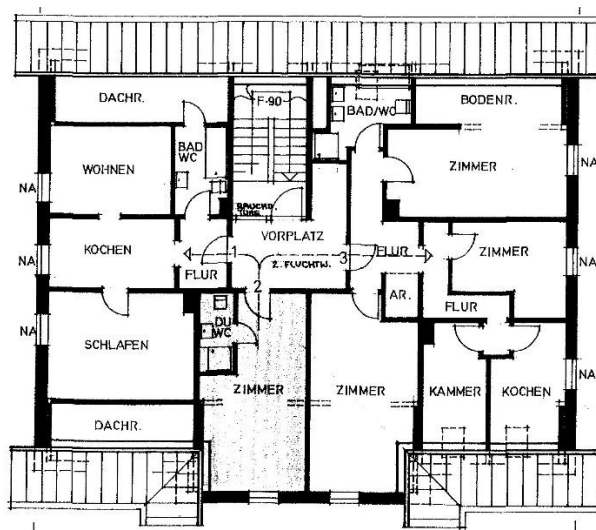
Auszug aus der Katasterkarte



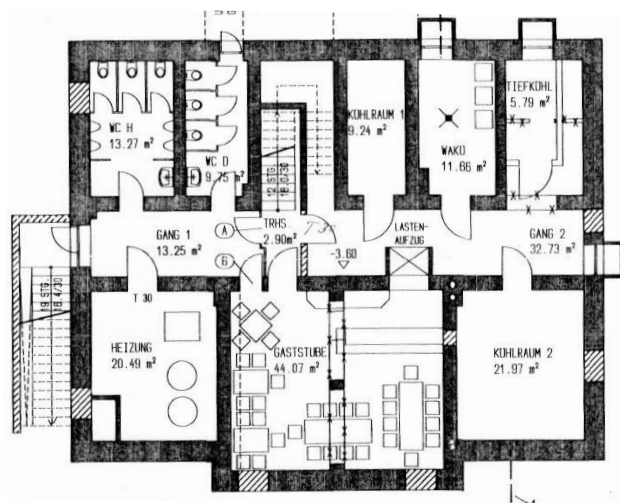
Grundriss Erdgeschoss



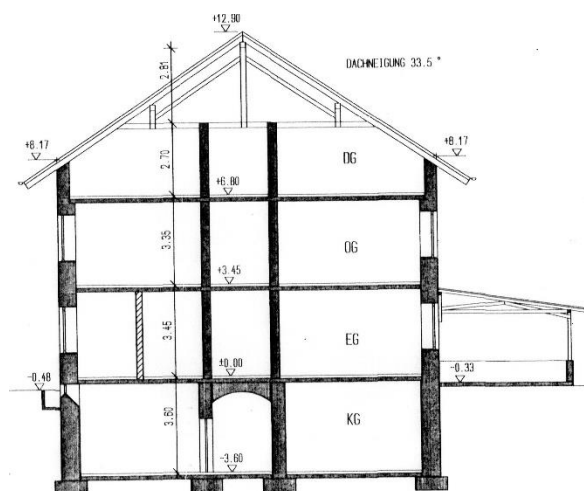
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Gebäudeschnitt



**Bewertungsobjekt Südwestseite**



**Nordwestseite**



**Restaurant Gaststube**



**Überdachte Terrasse**



**Fremdenzimmer**



**Bad im Dachgeschoss**