

EVA WINKLER

Dipl.-Ing. (FH), Architektin
Frühlingstraße 66
82110 Germering
Telefon: 089/84 93 38 08
Telefax: 089/84 93 38 09

**EXPOSÉ** für das

Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung

Az.: 1514 K 413/25

Anmerkung: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten der öbuv SV Eva Winkler vom 27.04.2026 wird ausdrücklich verwiesen.

Ortsbesichtigung / Wertermittlungstichtag: 12.03.2026

Alle Bildaufnahmen wurden beim Ortstermin aufgenommen. Die Abbildungen stellen das Objekt zum genannten Bewertungstichtag dar. **Der Zutritt zu Grundstück und Gebäuden wurde nicht gewährt.** Eine Besichtigung war somit nur eingeschränkt und von außen möglich.

Objektbeschreibung und Verkehrswert:

Das Bewertungsobjekt liegt im Nordwesten von Hebertshausen in einem Wohngebiet. Das bebaute Grundstück (470 m²) liegt im Bereich eines Bebauungsplanes. Das Baurecht ist weitgehend ausgeschöpft.

Die vorhandene Bebauung (Einfamilienhaus mit Garage) wurde ca. 2007/2008 errichtet. Das unterkellerte Wohnhaus hat, lt. vorliegenden Unterlagen, verteilt über das Erd- und Obergeschoss, eine Wohnfläche von rd. 138 m². Auf Grund der Unterlagen ist anzunehmen, dass das Wohnhaus in Ytong-Mauerwerk erstellt ist. Im Übrigen wird für die Bewertung wurde eine baualtersentsprechende übliche Ausstattung und Zustand, ohne wertrelevante Mängel und Schäden angenommen.

870.000 € (im miet- und lastenfreien Zustand)

Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



Der aktuelle, amtliche Lageplan (verkleinert, Ungenauigkeiten durch Scan, nicht zur Maßentnahme geeignet) ist im Folgenden abgebildet. Das Bewertungsgrundstück (Fl.Nr. 31/7) ist farbig markiert.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dachau**
Krankenhausstraße 9
85221 Dachau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte ~~1:1000~~

Erstellt am 12.03.2026



Flurstück: 31/7
Gemarkung: Hebertshausen

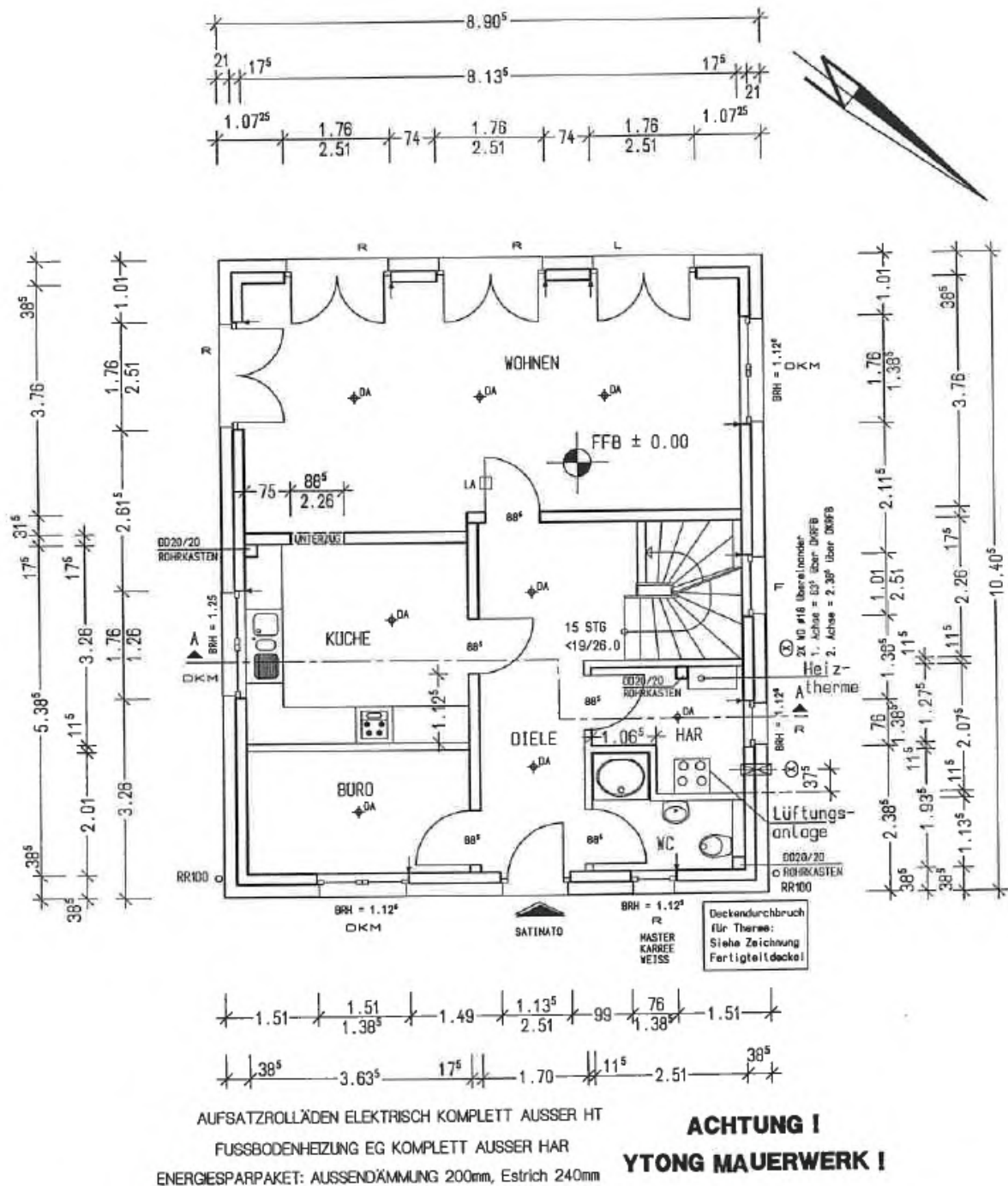
Gemeinde: Hebertshausen
Landkreis: Dachau
Bezirk: Oberbayern



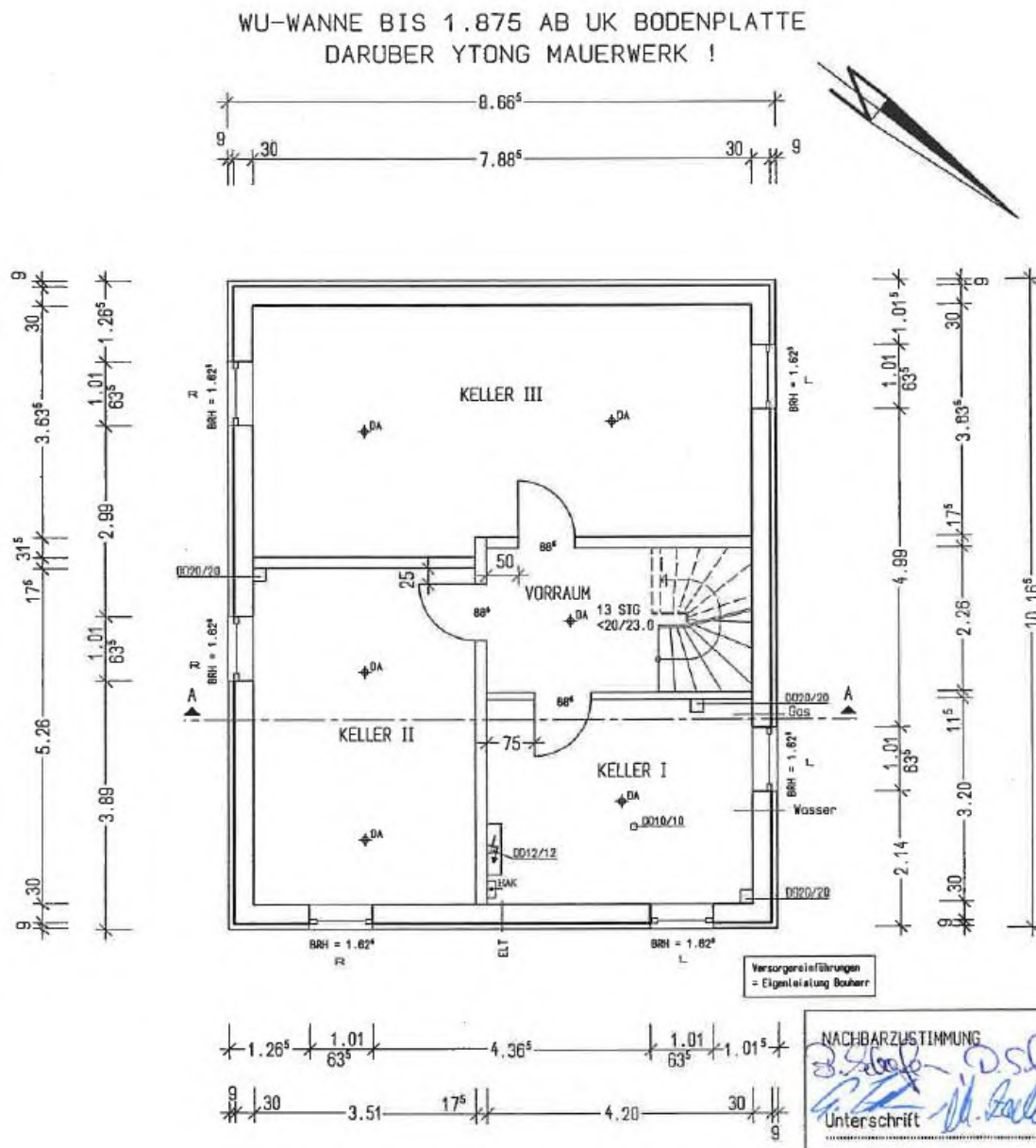
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Im Folgenden werden Planausschnitte aus dem Bauarchiv von Hebertshausen (Freistellungsverfahren), durch Scan-Verfahren verkleinert, abgebildet. Diese Grundrisspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet:

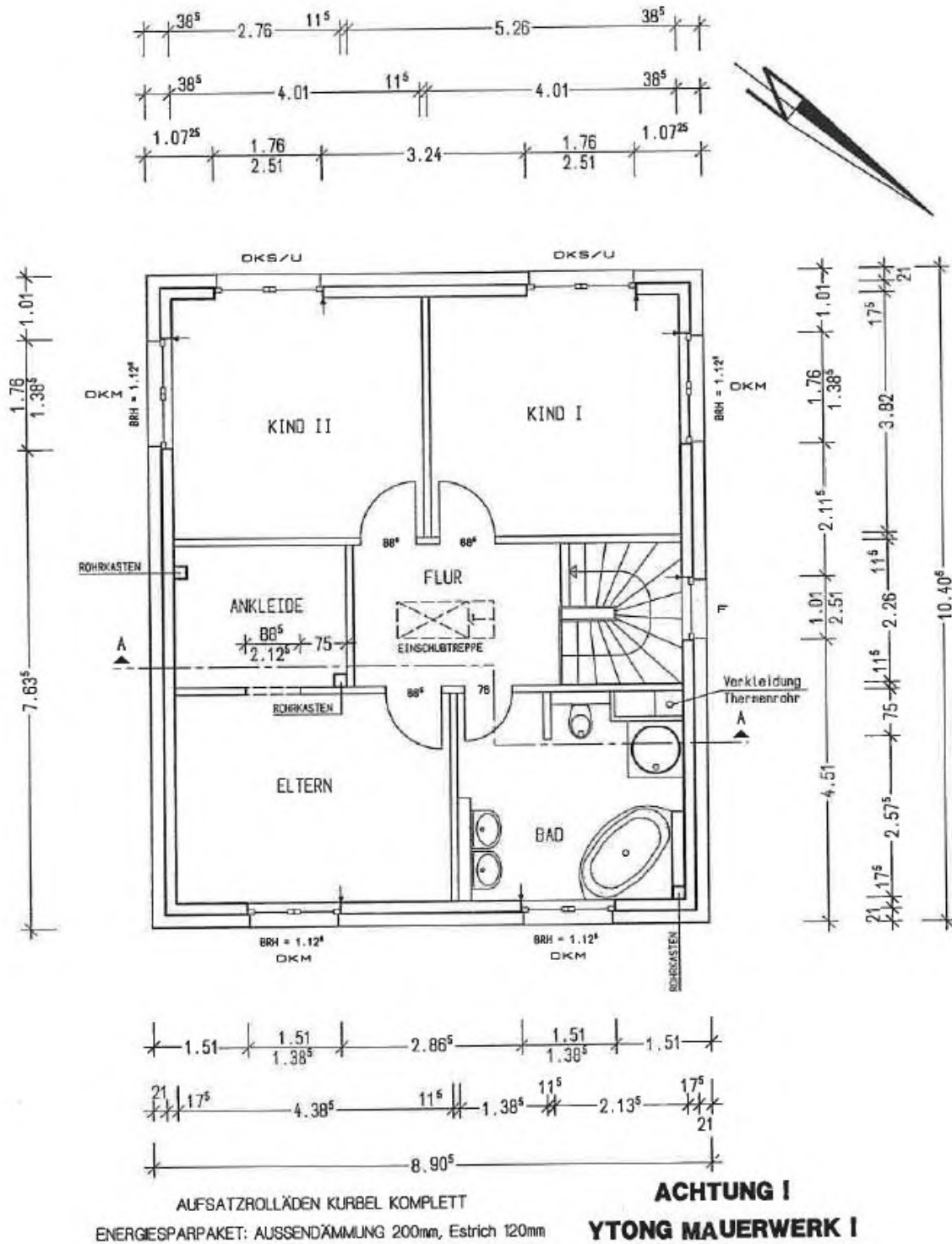
Erdgeschoss-Grundriss (verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet):



Kellergeschoss-Grundriss (verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet):



Obergeschoss-Grundriss (verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet):



Wohngebäude-Schnitt

