

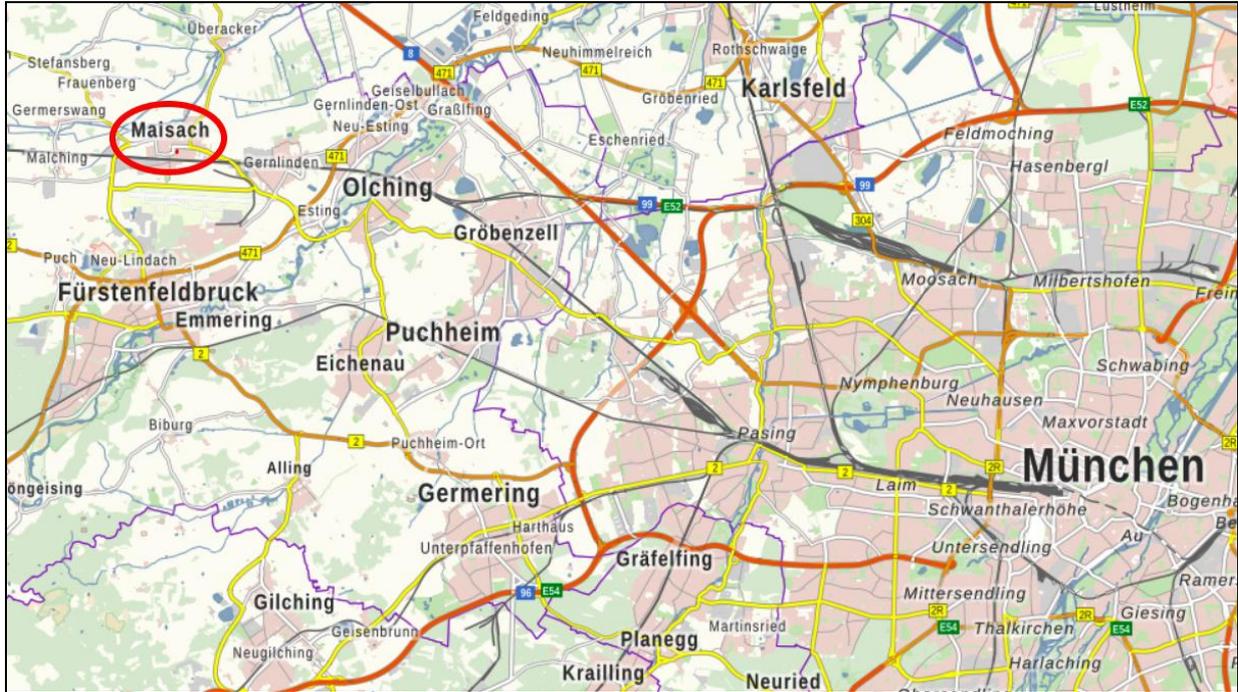
Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

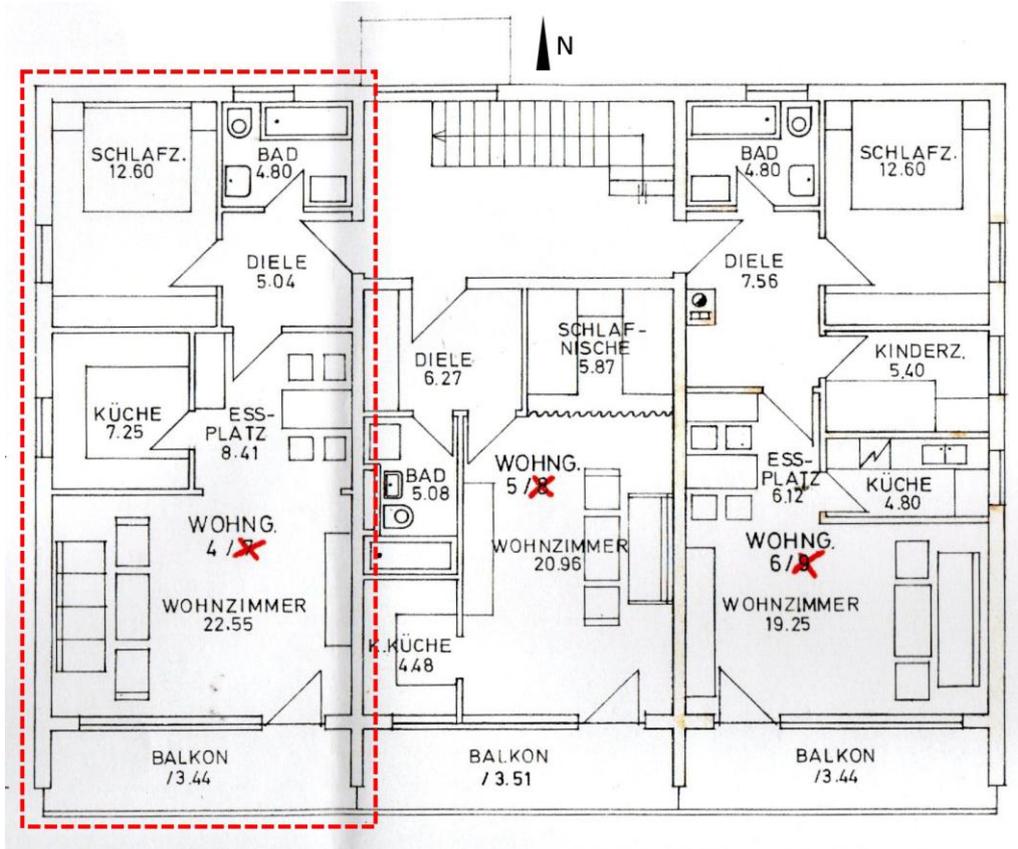
**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1517 K 214 / 23**

- Objekt:** 2-Zi.-Wohnung mit Loggia im 1.OG/re., Kandlerstr. 3, 82216 Maisach (Ldkr. Fürstenfeldbruck), Wohnfläche ca. 63 m<sup>2</sup>, Orientierung nach Süden, Westen und Norden, Kellerabteil (Nutzfläche ca. 6 m<sup>2</sup>) und Einzelgarage im Hof (Nutzfläche ca. 14 m<sup>2</sup>), als 126,25/1.000 MEA am Grundstück der Gmkg. Maisach, Fl.Nr. 178/2, Kandlerstr. 3, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 1.230 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 4 sowie Garage Nr. 13, Anlage bestehend aus einem 3-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Wohnungen und 7 Einzelgaragen
- Wert.-Stichtag:** 18.01.2024 / Tag der Ortsbesichtigung
- Wohnlage:** Durchschnittliche Wohnlage an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße nahe am Ortszentrum
- Grundbuch:** AG Fürstenfeldbruck, Grundbuch von Maisach, Bl. 2649
- Bauweise:** Wohnhaus als konventioneller Massivbau im Stil der Bauzeit, Einzelgarage als Fertiggarage, Baujahr der Anlage ca. 1971
- Ausstattung/  
Zustand:** Ausstattung der Wohnung zeitgemäß, Zustand gepflegt, Einzelgarage mit erheblichen Mängeln, Ausstattung d. Gemeinschaftseigentums bauzeitgemäß, Zustand durchschnittlich gepflegt, es sind Mängel und Schäden vorhanden
- Verkehrswert:** **370.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
- Nutzer:** Wohnung und Garage sind seit 15.10.2023 unbefristet vermietet
- Wohngeld:** Wohnung Nr. 24 und TG-Stellplatz Nr. 142, monatl.: 301,84 €  
Rücklagen der Gemeinschaft am 31.12.2021: 26.092,00 €
- Energieausweis:** Endenergiebedarf: 212,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergiebedarf: 235,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Hinweis:** **Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen.  
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.  
Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig**
- Anlagen:** Ortsplan u. Kataster, Grundriss Wohnung u. Kellerabteil, Fotos
- München, 06.02.2024

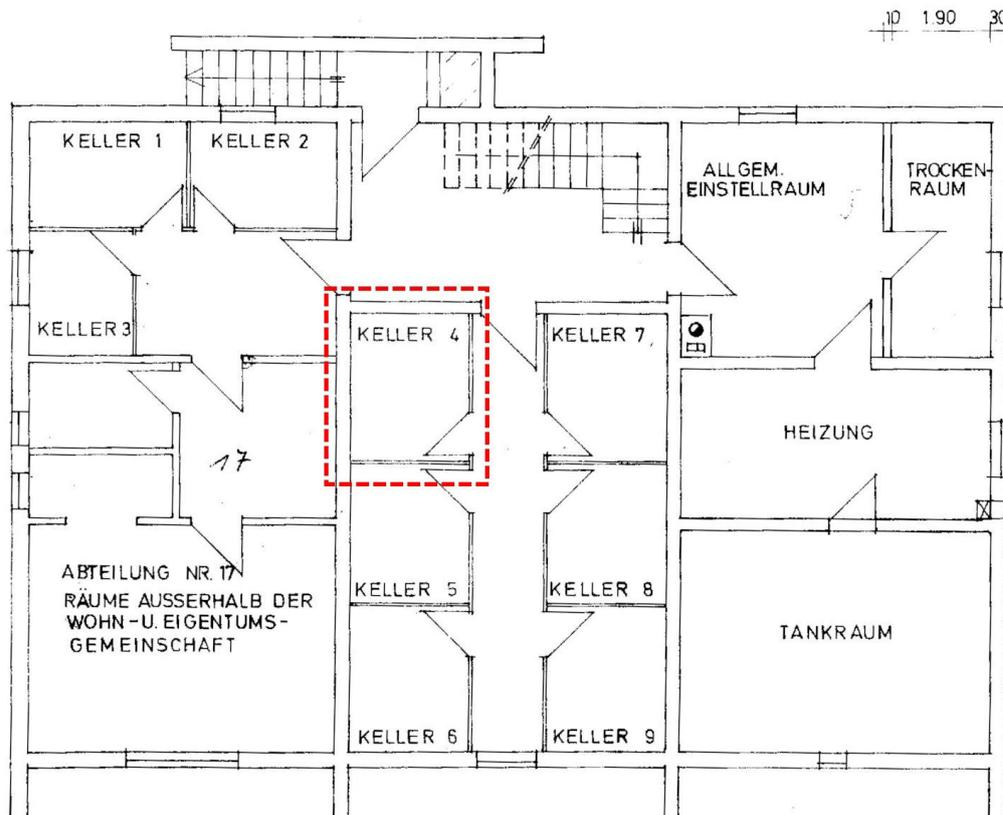
Ortsplan und Kataster

o.M.





Grundriss 2-Zi.-Wohnung Nr. 4 im 1.OG/re. Und Kellerabteil Nr. 4 (ohne Maßstab)



**Fotos**



Hausansicht von Süden



Hausansicht von Norden



Wohnzimmer



Garage



Bad



Küche