

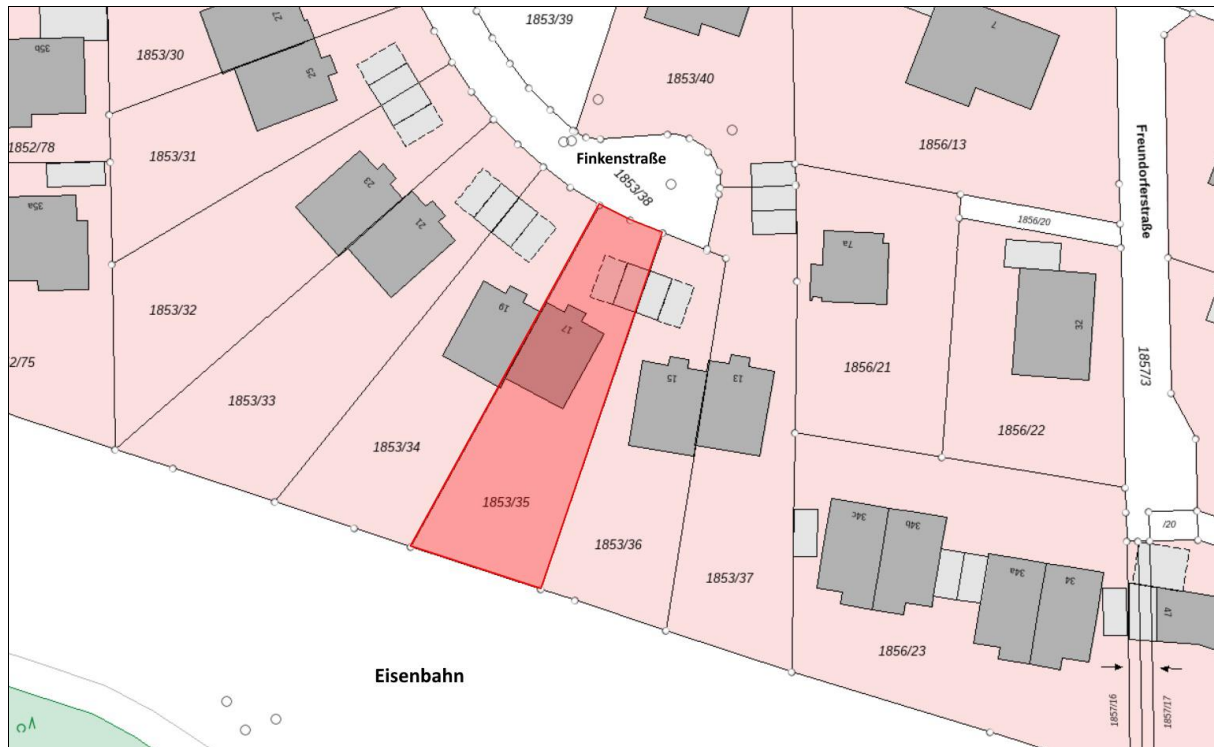
Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1517 K 251 / 24**

- Objekt:** 1-gesch. Doppelhaushälfte mit Garage, DG ausgebaut, voll unterkellert, Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>, Nutzfläche im KG ca. 71 m<sup>2</sup>, im Speicher ca. 8 m<sup>2</sup>, in der Garage ca. 16 m<sup>2</sup>, Grundstück der Gemarkung Zorneding, Flst. 1853/35, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 631 m<sup>2</sup>
- Lage:** Finkenstr. 17, 85598 Baldham (Landkreis Ebersberg), durch Immissionen beeinträchtigte Lage in erster Reihe an der Bahn, nahe am S-Bahnhof Baldham, Lärmschutzwand und Lärmschutzwand vorhanden, Infrastruktur und Verkehrsverbindungen gut
- Verkehrswert:** **800.000 €** (miet- u. lastenfreier Zustand)
- Wert.-Stichtag:** 18.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)  
Grundstück und Gebäude konnten nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.  
Hierfür wurde ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.
- Bauweise:** 1-gesch. Wohnhaus in konventioneller Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Baujahr ca. 1980, Satteldach mit ca. 35° Dachneigung und Ziegeldeckung, Fertigarage mit flach geneigtem Pultdach
- Ausstattung:** Nicht bekannt  
**Zustand:** Nicht bekannt
- Baurecht:** Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, das Baurecht erscheint mit der vorhandenen Bebauung ausgeschöpft
- Grundbuch:** AG Ebersberg, Grundbuch v. Zorneding, Bl. 10774
- Nutzung:** anscheinend durch den Eigentümer und seine Familie, Mietverhältnisse sind nicht bekannt
- Energieausweis:** Keine Angabe  
**Grundsteuer:** Keine Angabe  
**Wohngeb.vers.:** Keine Angabe
- Hinweis:** Für oben stehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.
- Anlagen:** Orts- u. Lageplan, Grundrisse EG, DG, KG und Schnitt, Foto  
Das Exposé besteht aus 4 Seiten

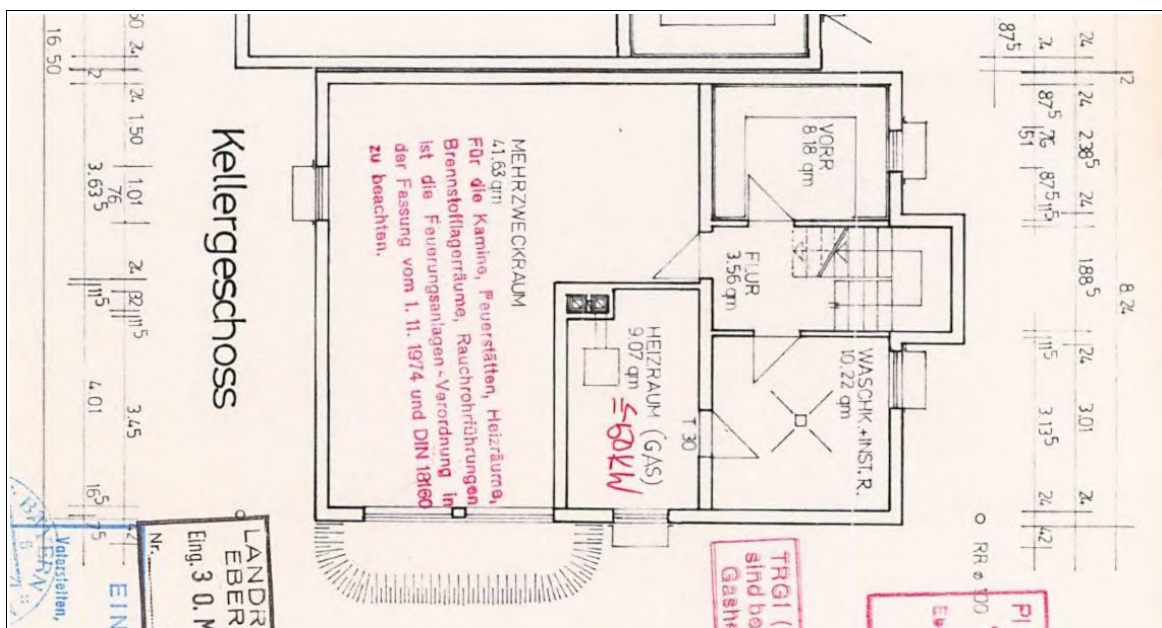
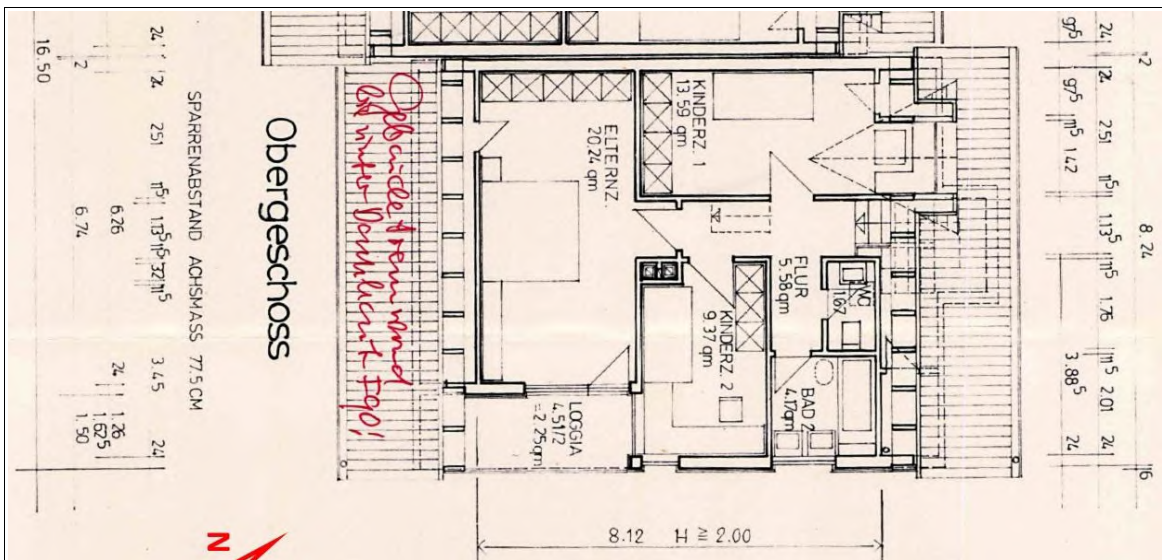
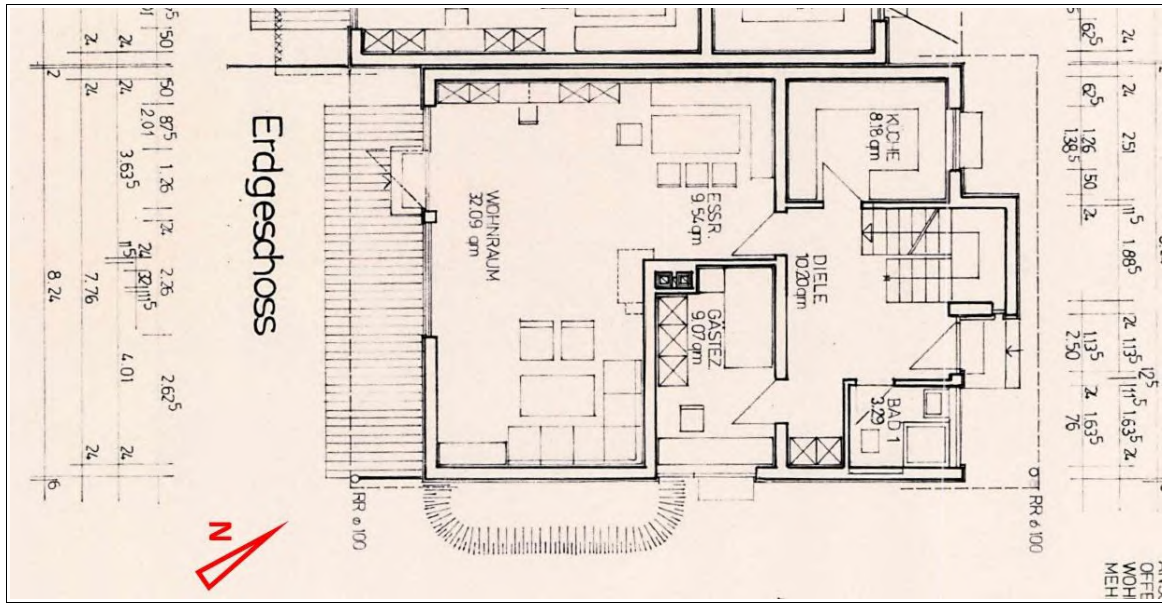
München, 20.12.2024

Orts- u. Lageplan o.M.



Grundrisse EG (o.) + DG (mi.) + KG (u.)

o. M.



Schnitt (o.) und Ansicht von Nordost (u.)

o. M.

