

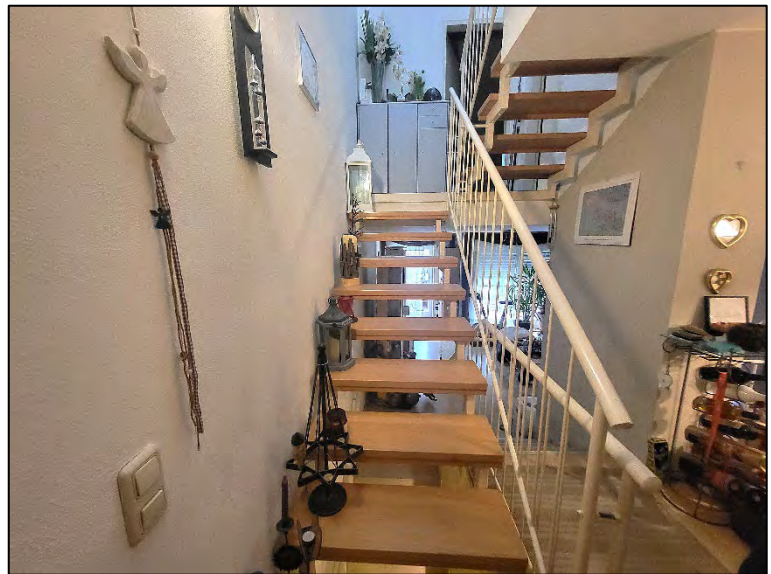
## Reihenmittelhaus (2 Wohngeschosse) und TG-STP in Unterschleißheim-Lohhof

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten Nr. 47/24 vom 11.11.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1540 K 55/24.		
Objekt:	Von einem Miteigentümer genutztes Reihenmittelhaus mit zwei Wohngeschossen nebst Tiefgaragenstellplatz in Unterschleißheim.		
Lage:	Unterschleißheim, Stadtteil Lohhof; Hans-Fallada-Str. 6; etwa 6 km nördlich der Stadtgrenze München; ruhige Wohnlage an einer Spielstraße in einer Einfamilienhaussiedlung; Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn-Station im Gebereich, Gymnasium ca. 900 m; guter Freizeitwert (u.a. viele Sport-/Freizeiteinrichtungen); insgesamt betrachtet gute Wohnlage.		
Grundbuch:	Flurstück 162/95 (Reihenmittelhaus) mit einer Fläche von 152 m² nebst mehreren MEA an Verkehrsflächen; 2/1000 MEA an dem vereinigten Grundstück Flurstück 162/12 u.a. verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-STP Nr. 19; je Gemarkung Unterschleißheim; keine bewertungsrelevanten Einträge in Abteilung II.		
Gebäude:	RMH mit EG + OG (=DG), voll unterkellert; Splitlevel-Bauweise; BJ 1988; Ziegelbauweise, Außenwände 36,5 cm, Zwischenwände zweischalige Konstruktion; asymmetrisches Satteldach mit Pfettendachstuhl, Pfanneneindeckung; Fassade verputzt/gestrichen, keine Wärmedämmg.; Treppen Metallkonstruktion m. Holzstufen.		
Grundriss:	Nach Westen (Abendsonne) orientiertes RMH mit großzügig geschnittenem Wohnzimmer, Essdiele, Küche, Gäste-WC und vorgelagerter Pergola im EG; Schlaf- und Kinderzimmer, Badezimmer und separates WC im OG; Wohnfläche 92 m²; kleine Lagerfläche im Spitzboden; KG mit großem Hobbyraum; NFL KG 44 m².		
Ausstattung:	Gaszentralheizung (2004), Wärmeübertragung Fußbodenheizung; ein Energieausweis liegt nicht vor; meist Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Wände verputzt und gestrichen, im OG Schrägen mit Holzverkleidung; Böden: Wohnzimmer und Essdiele Laminat oder Parkett, Wohnräume OG Teppich, Flure und Sanitärbereich gefliest; Ø Elektroausstattung; Bad OG raumhoch gefliest mit Wanne und 2 Wachbecken, separates WC; insgesamt Ø Ausstattung.		
Baulich. Zustand:	Der bauliche Unterhaltungszustand ist als leicht unterdurchschnittlich einzustufen (u.a. renovierungsbedürftiges Bad, kleinere Feuchtigkeitsstellen; siehe Gutachten); bei der Wertermittlung ist eine entsprechende Wertminderung angesetzt worden.		
TG-STP:	Normaler TG-Stellplatz (kein Duplex-STP) mit üblicher Geometrie in einer Sammel Tiefgarage, ca. 60 m vom RMH entfernt.		
Nebenkosten:	Für die Instandhaltung der Tiefgarage und die Pflege der Gemeinschaftsanlagen in der Siedlung (Verkehrsflächen) sind 30 €im Monat von allen Eigentümern an eine von den Eigentümern gegründete BGB-Gesellschaft zu zahlen (siehe Gutachten).		
Verkehrswert:	<b>Reihenmittelhaus in USH-Lohhof im September 2024:</b>	<b>755.000 €</b>	
	<b>Tiefgaragenstellplatz im September 2024:</b>	<b>15.000 €</b>	
Anmerkungen:	Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist <u>nicht</u> befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.		
Anlagen:	Nr. 1 Fotos; Nr. 2-5 Lagepläne und Luftbild, Nr. 6-10 Schnitt und Grundrisse.		



Vorderansicht Reihennittelhaus  
mit zwei Wohngeschossen an ei-  
nem Stichweg, der von der Hans-  
Fallada-Straße abzweigt.

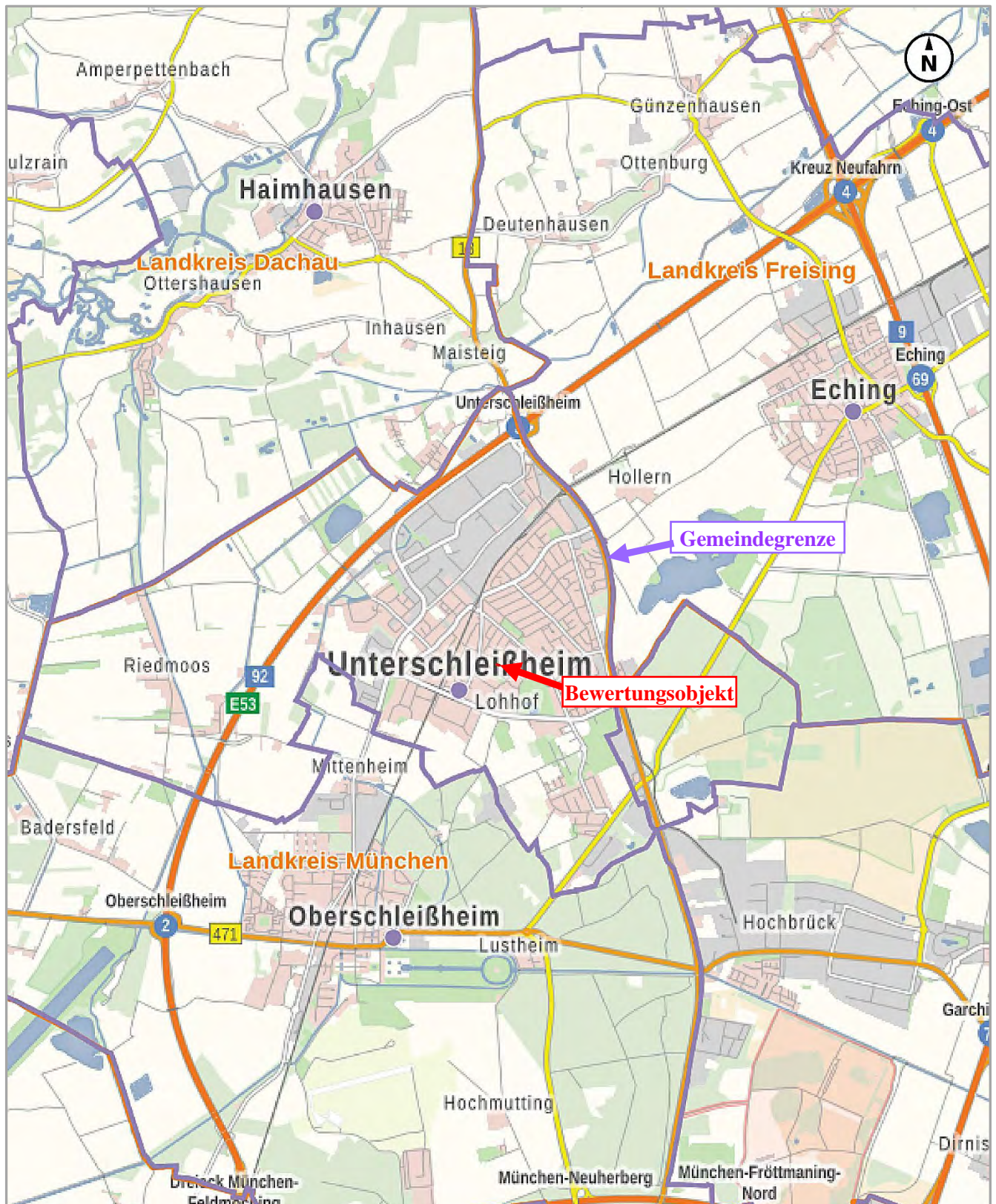
Gebäude in Splitlevel-Bauweise;  
Blick auf die Treppenkonstruktion



Wohnzimmer, Blick in  
Richtung Pergola  
und Garten.

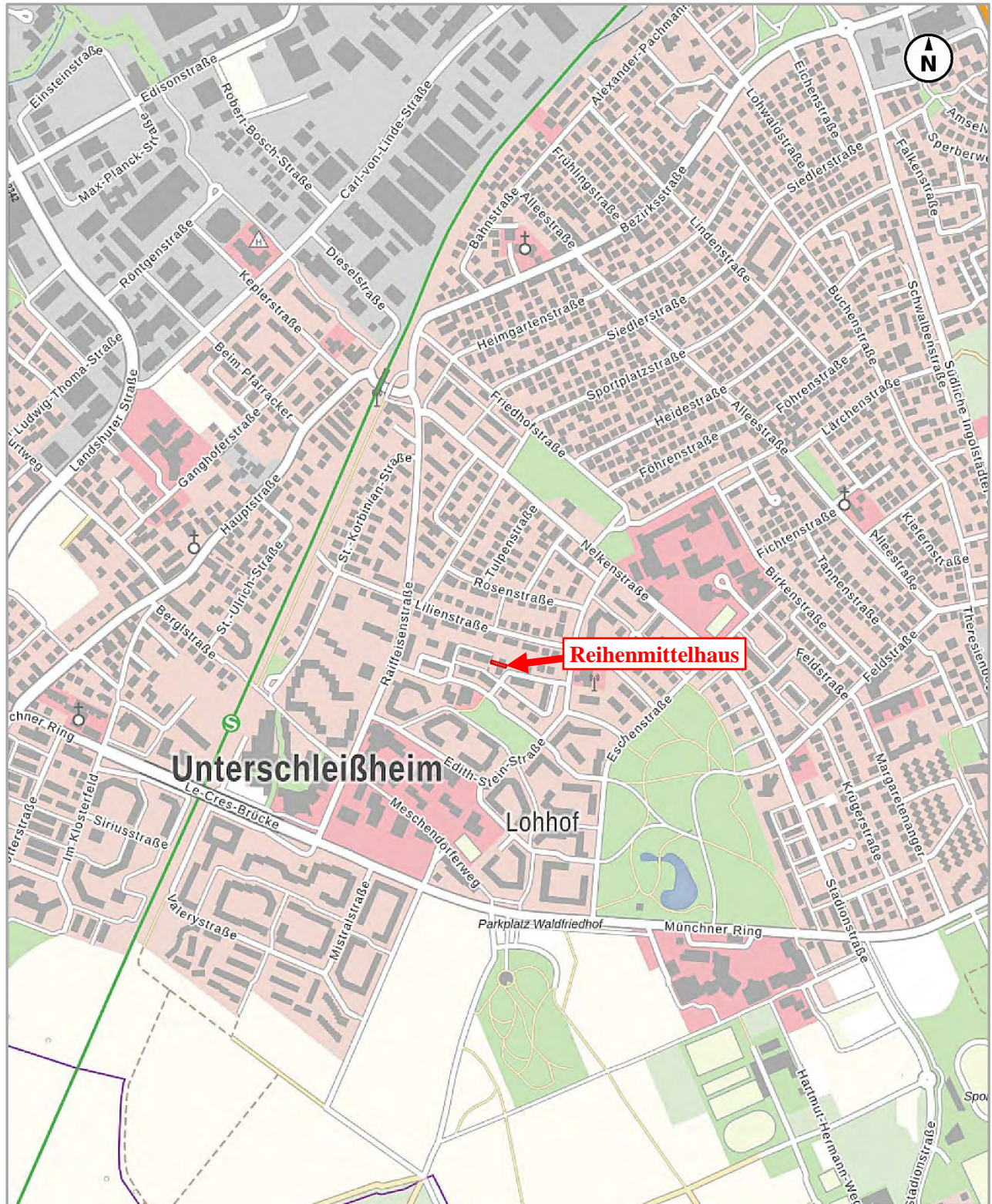


Landkartenausschnitt mit der Stadt Unterschleißheim  
und den umliegenden Gemeinden (M  $\approx$  1 : 50.000)





Stadtplanausschnitt der Stadt Unterschleißheim  
(M  $\approx$  1 : 10.000)



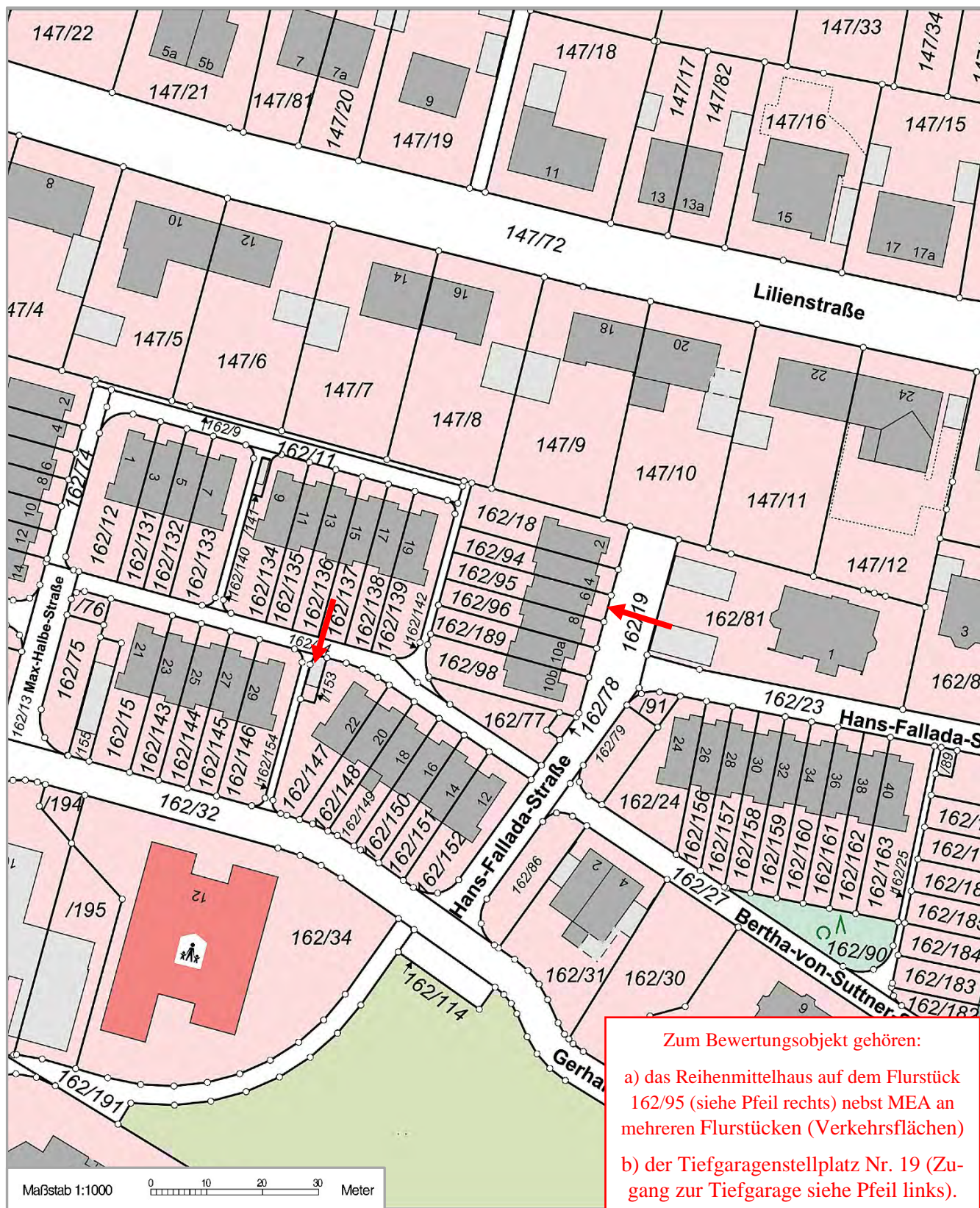


Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(Maßstab  $\approx 1 : 1.250$ )





Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(Maßstab  $\approx 1 : 1.000$ )

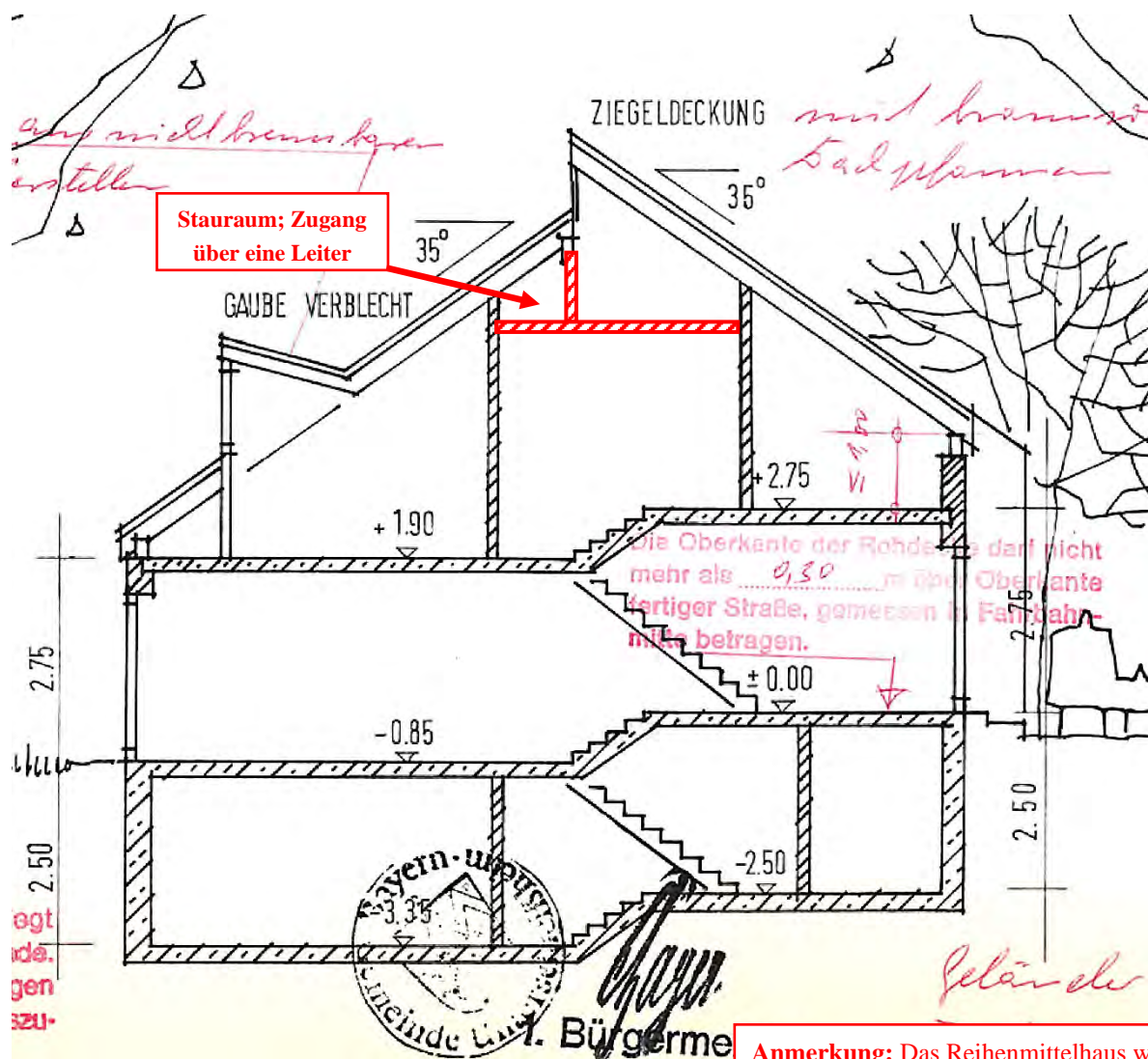




## Gebäudequerschnitt B : B

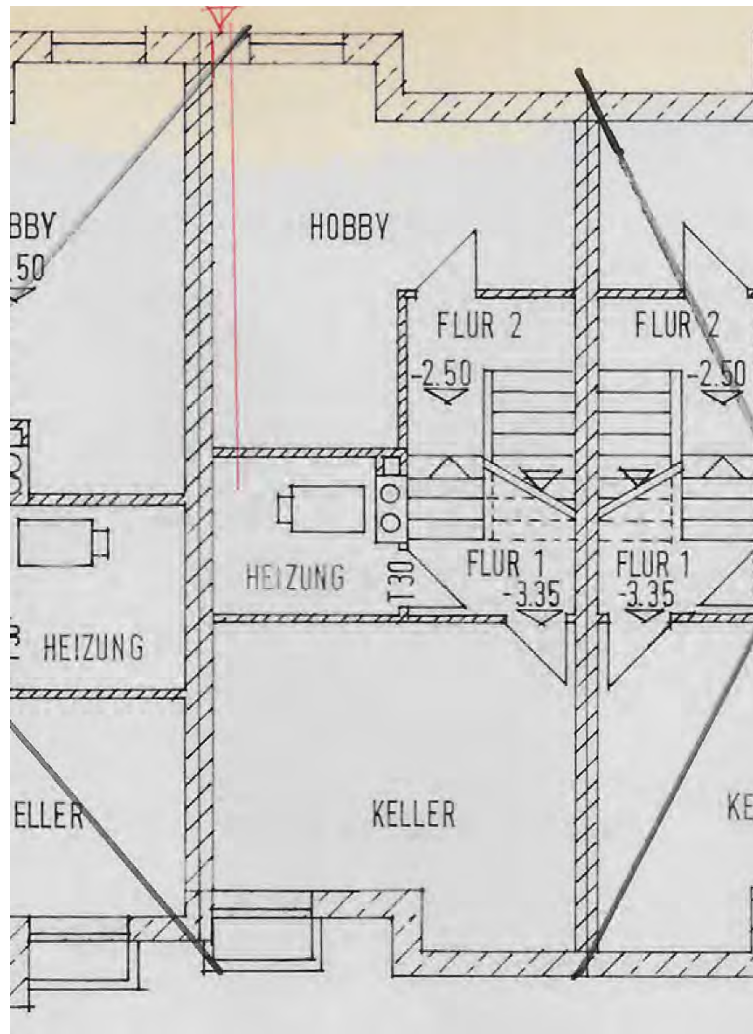
laut Baugenehmigung

(Maßstab  $\approx 1 : 100$ )



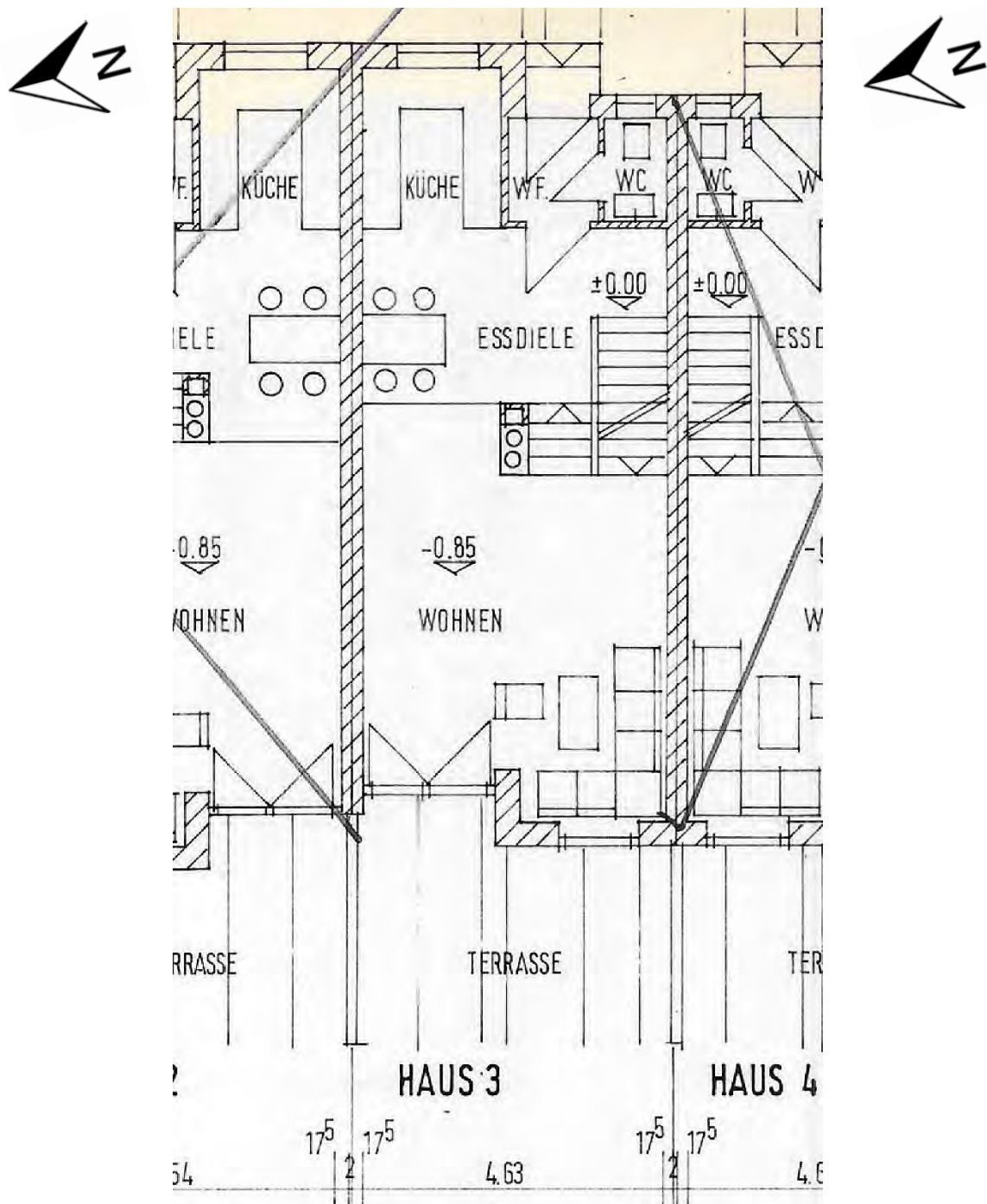
**Anmerkung:** Das Reihemittelhaus wurde in einer sogenannten Splitlevel-Bauweise errichtet; d.h. die Geschosse sind nicht wie bei einem konventionellen Gebäude strikt in horizontale Ebenen unterteilt, sondern etwas versetzt angeordnet.

Grundriss Kellergeschoss  
laut Baugenehmigung  
(Maßstab  $\approx 1 : 100$ )



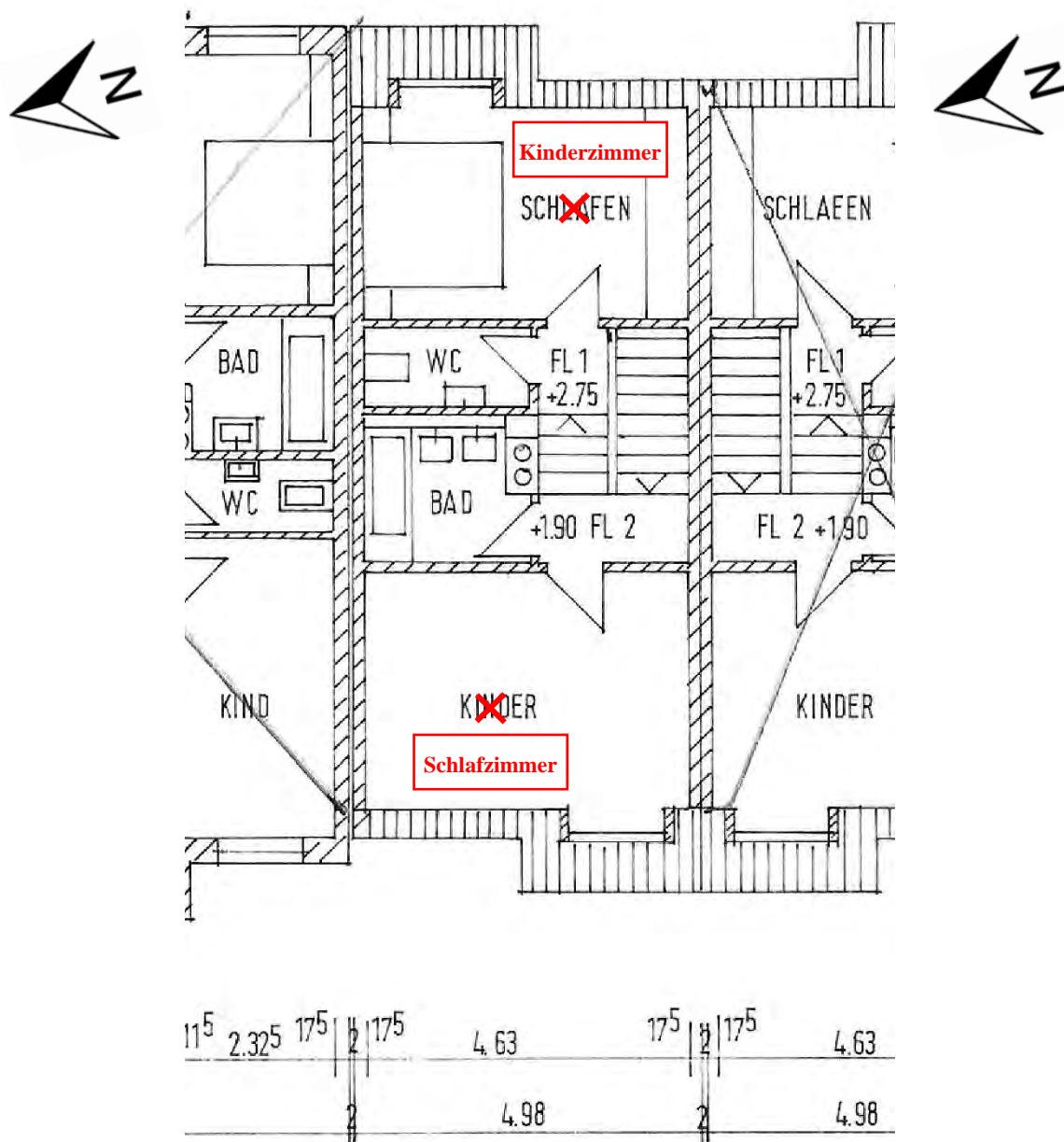


Grundriss Erdgeschoss  
laut Baugenehmigung  
(Maßstab  $\approx 1 : 100$ )





Grundriss Obergeschoss  
laut Baugenehmigung  
(Maßstab  $\approx 1 : 100$ )





Grundriss Tiefgarage  
mit dem TG-STP Nr. 19  
laut Aufteilungsplan  
(Maßstab  $\approx 1 : 100$ )

