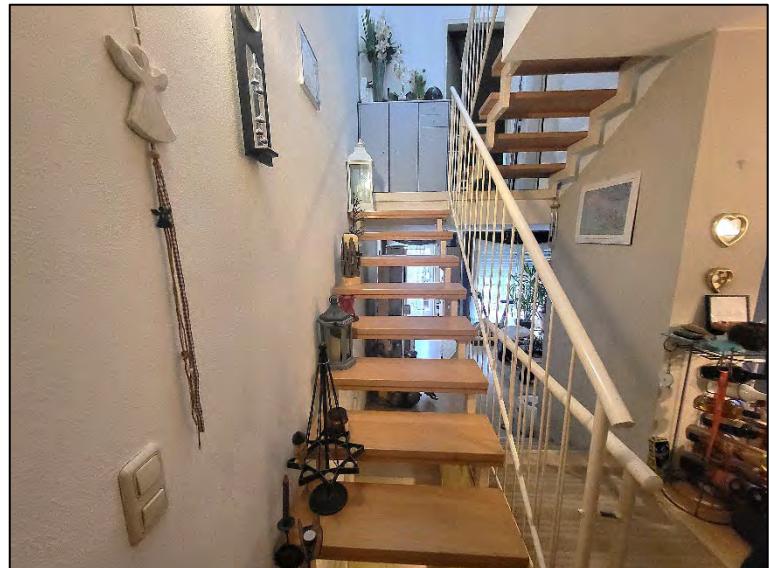


Reihenmittelhaus (2 Wohngeschosse) und TG-STP in Unterschleißheim-Lohhof

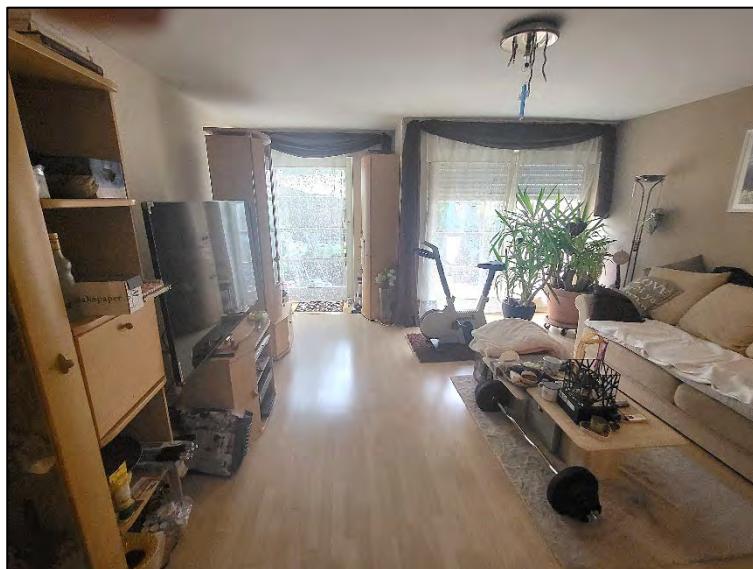
- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 47/24 vom 11.11.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1540 K 55/24.
- Objekt: Von einem Miteigentümer genutztes Reihenmittelhaus mit zwei Wohngeschossen nebst Tiefgaragenstellplatz in Unterschleißheim.
- Lage: 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 Sammeltiefgarage, 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: **Reihenmittelhaus in USH-Lohhof im September 2024:** 755.000 €
Tiefgaragenstellplatz im September 2024: 15.000 €
- Anmerkungen: Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen: Nr. 1 Fotos; Nr. 2-5 Lagepläne und Luftbild, Nr. 6-10 Schnitt und Grundrisse.



Vorderansicht Reihenmittelhaus mit zwei Wohngeschossern an einem Stichweg, der von der Hans-Fallada-Straße abzweigt.

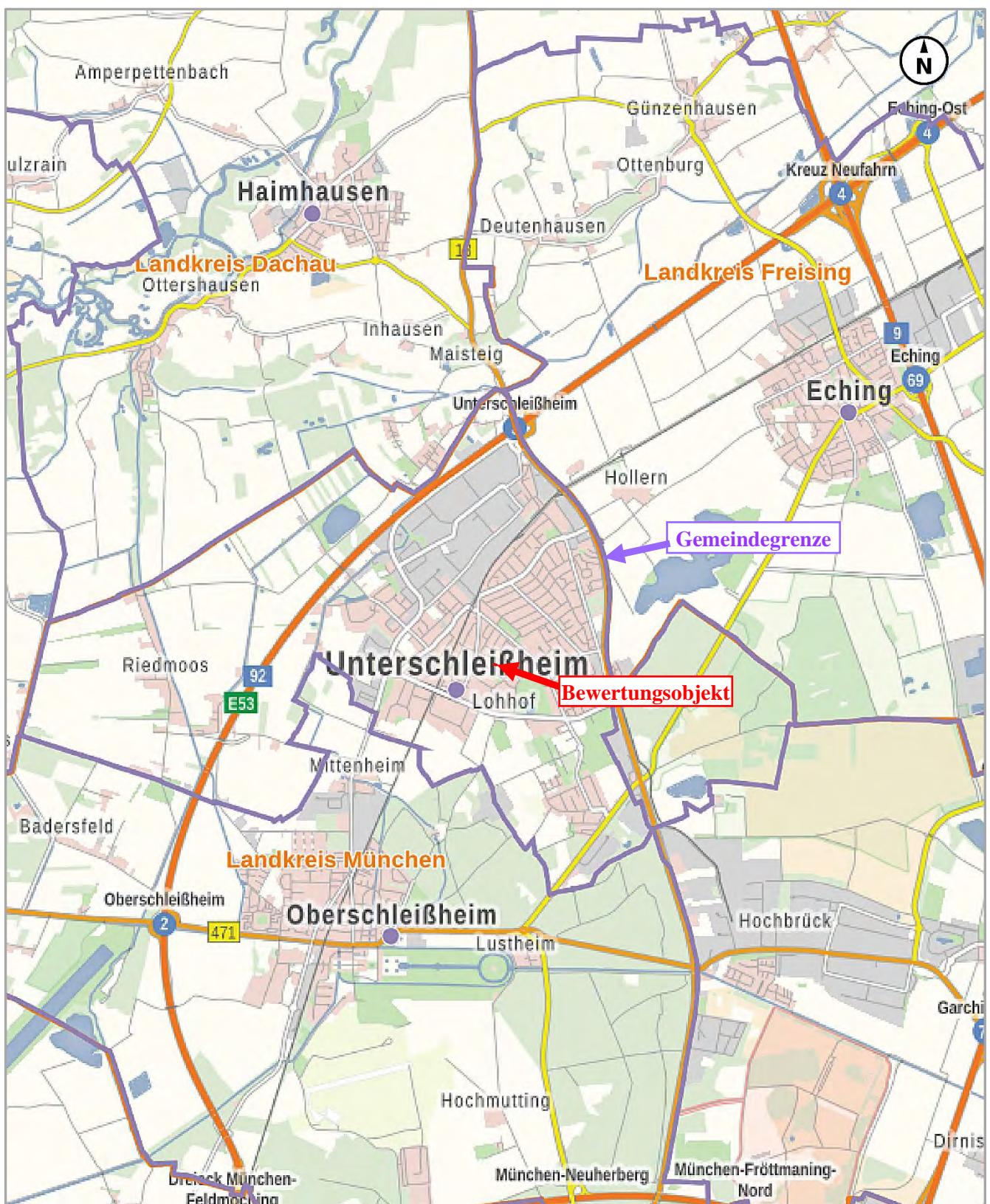


Gebäude in Splitlevel-Bauweise;
Blick auf die Treppenkonstruktion

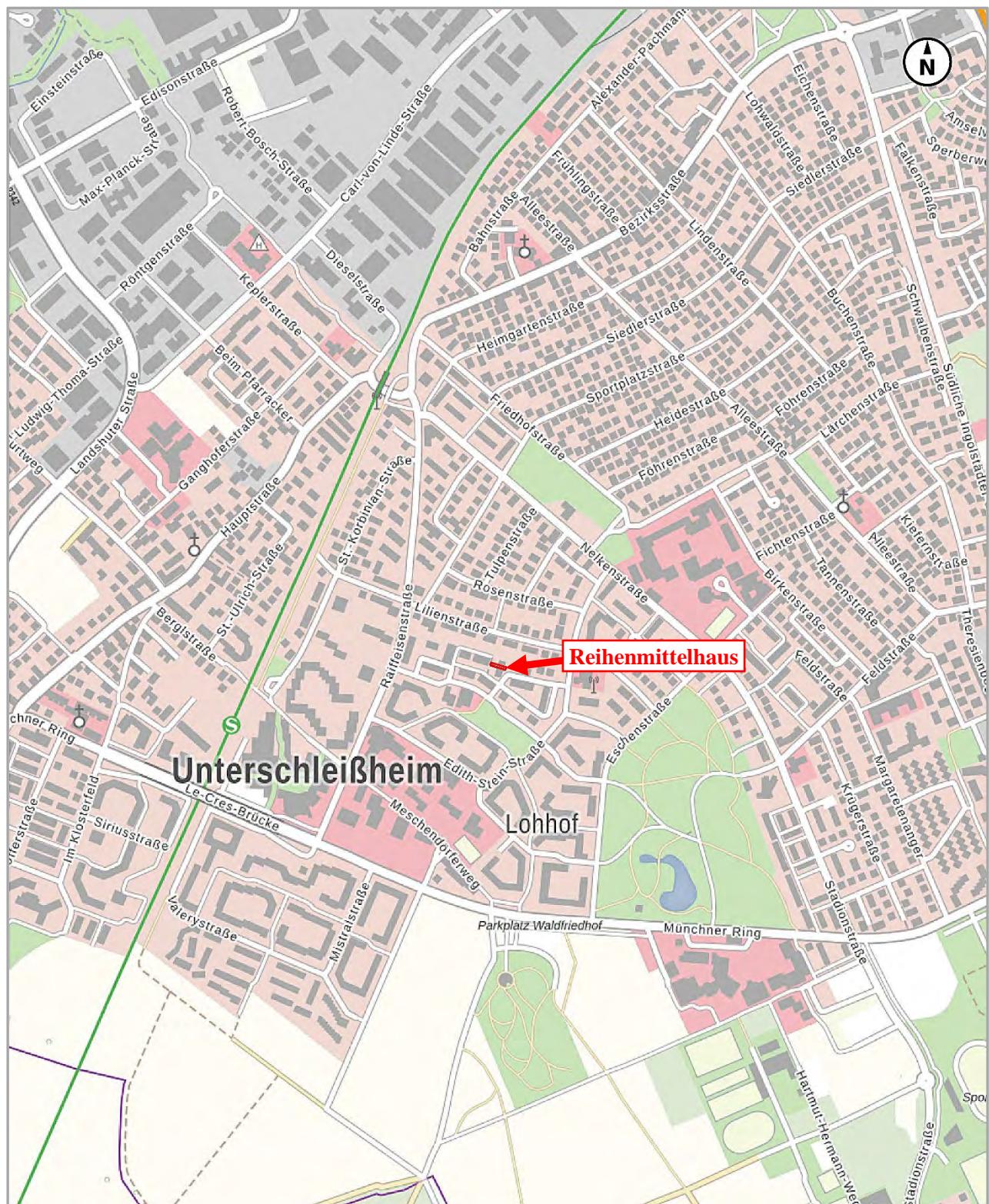


Wohnzimmer, Blick in
Richtung Pergola
und Garten.

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



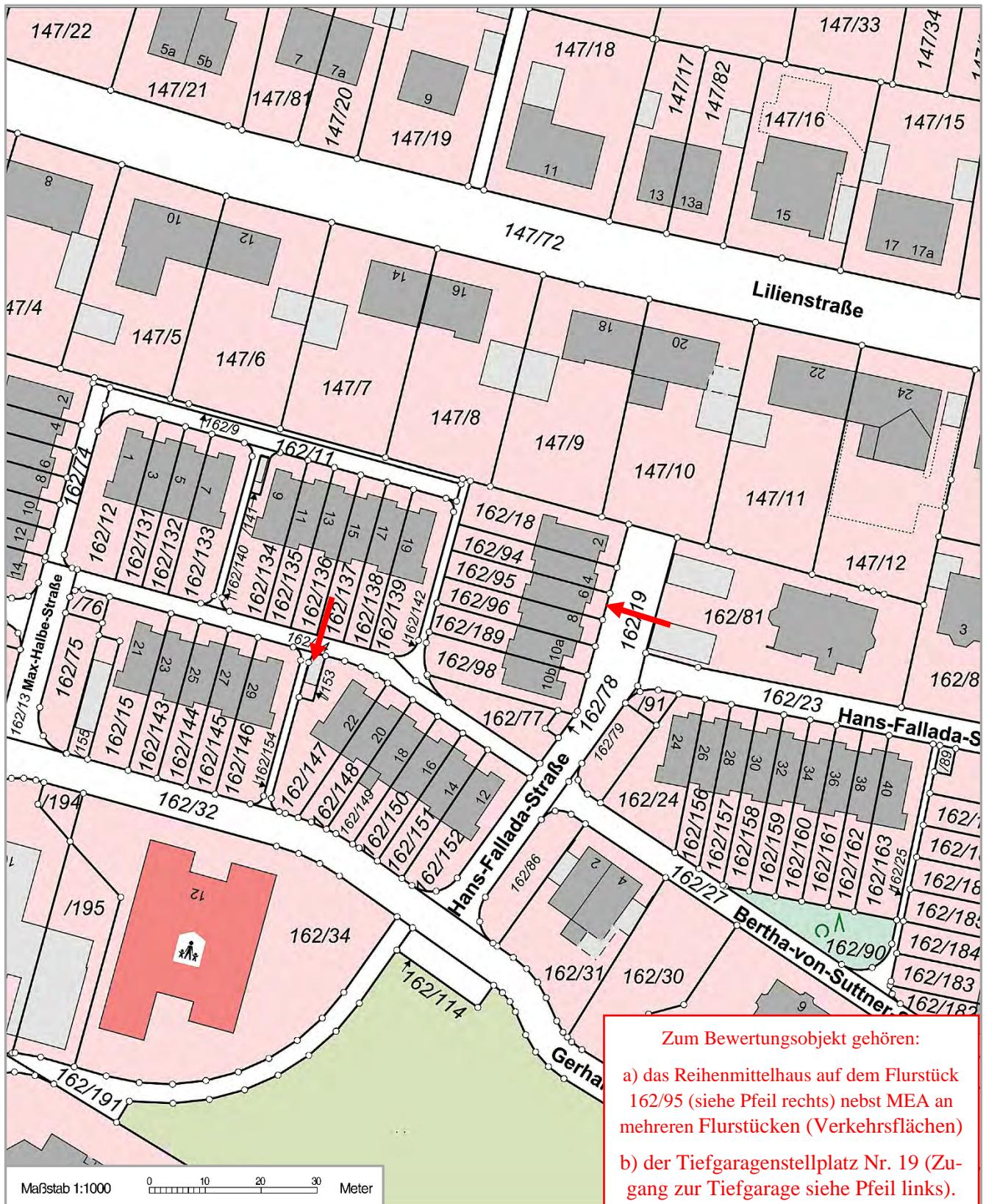
Stadtplanausschnitt der Stadt Unterschleißheim
(M \approx 1 : 10.000)



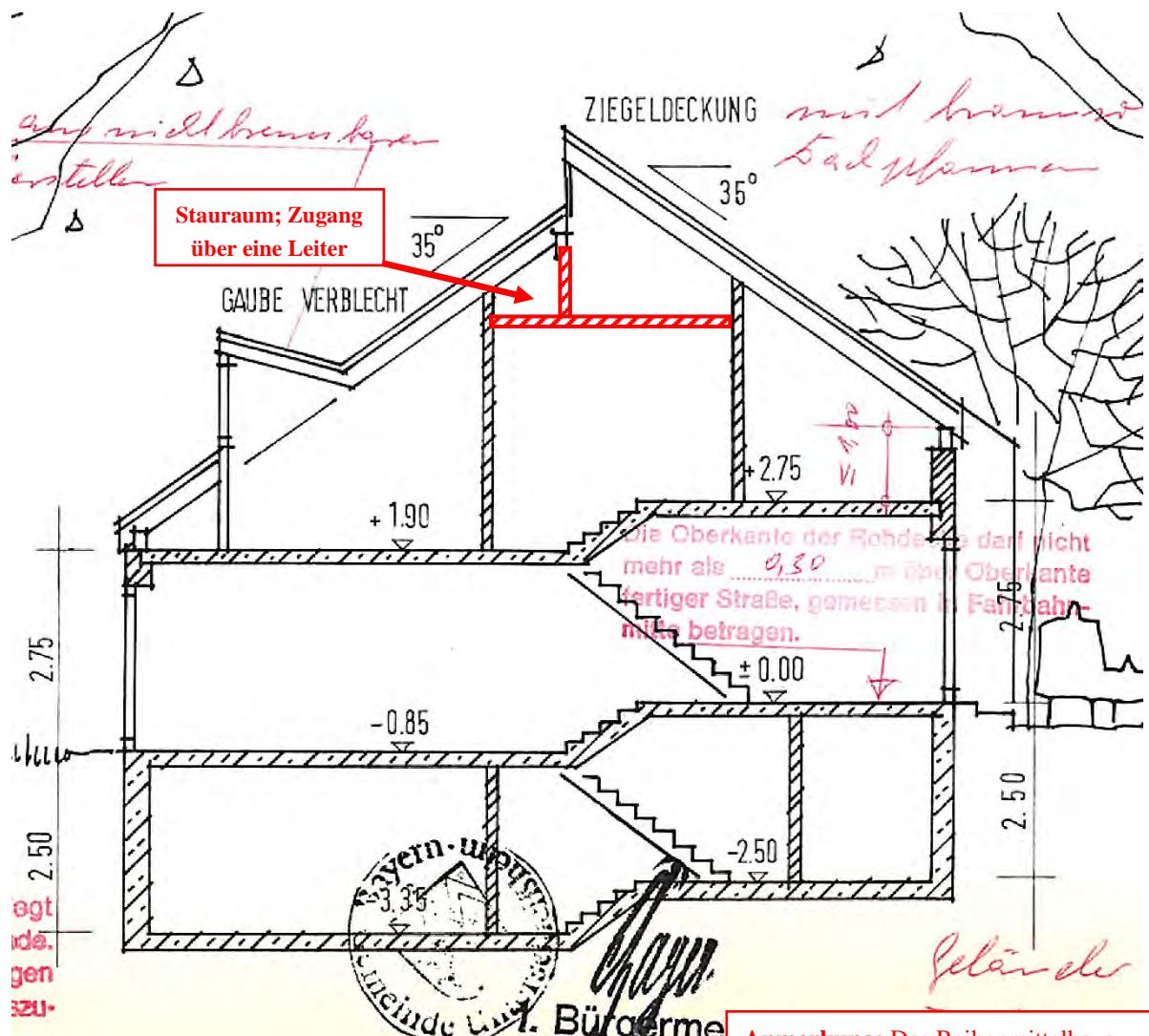
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



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

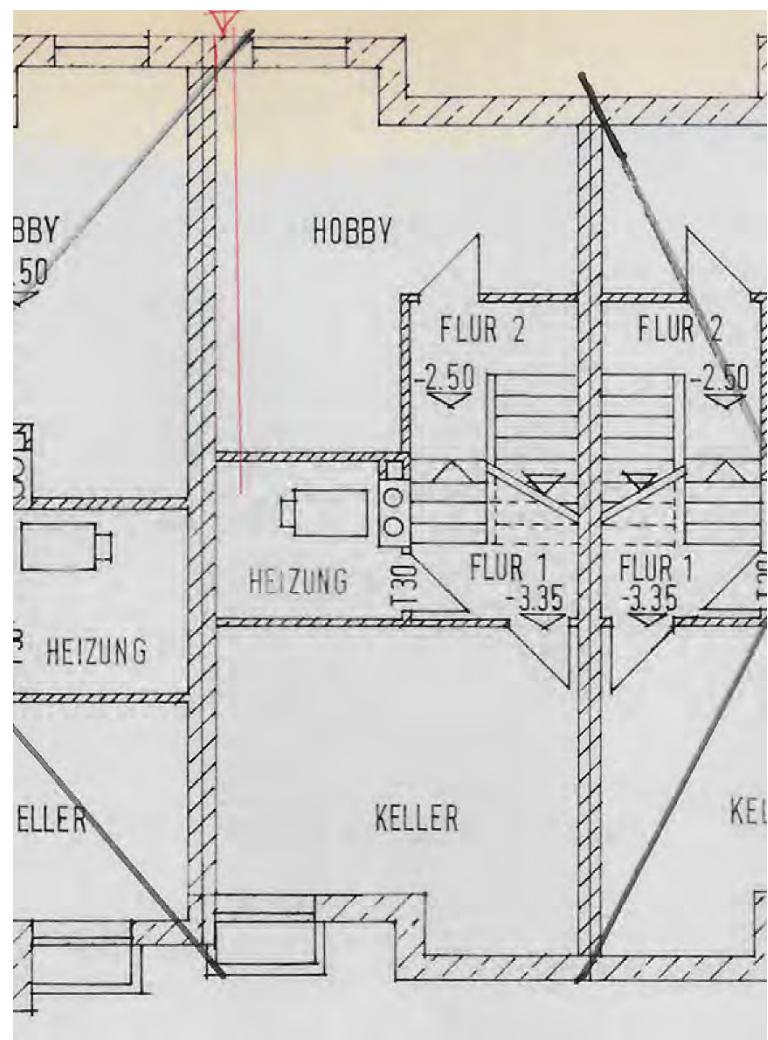


Gebäudequerschnitt B : B
laut Baugenehmigung
(Maßstab $\approx 1 : 100$)

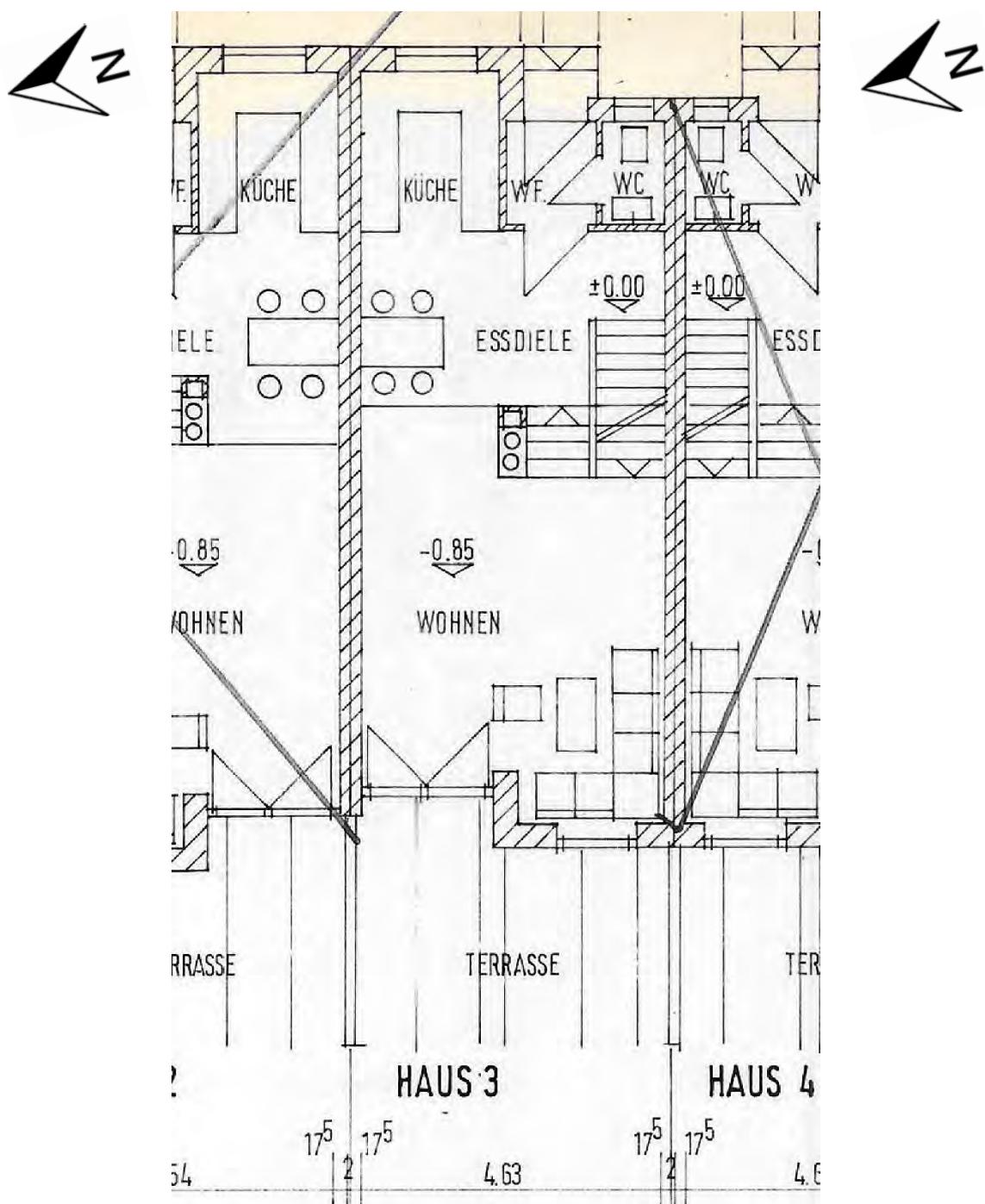


Anmerkung: Das Reihenmittelhaus wurde in einer sogenannten Splitlevel-Bauweise errichtet; d.h. die Geschosse sind nicht wie bei einem konventionellen Gebäude strikt in horizontale Ebenen unterteilt, sondern etwas versetzt angeordnet.

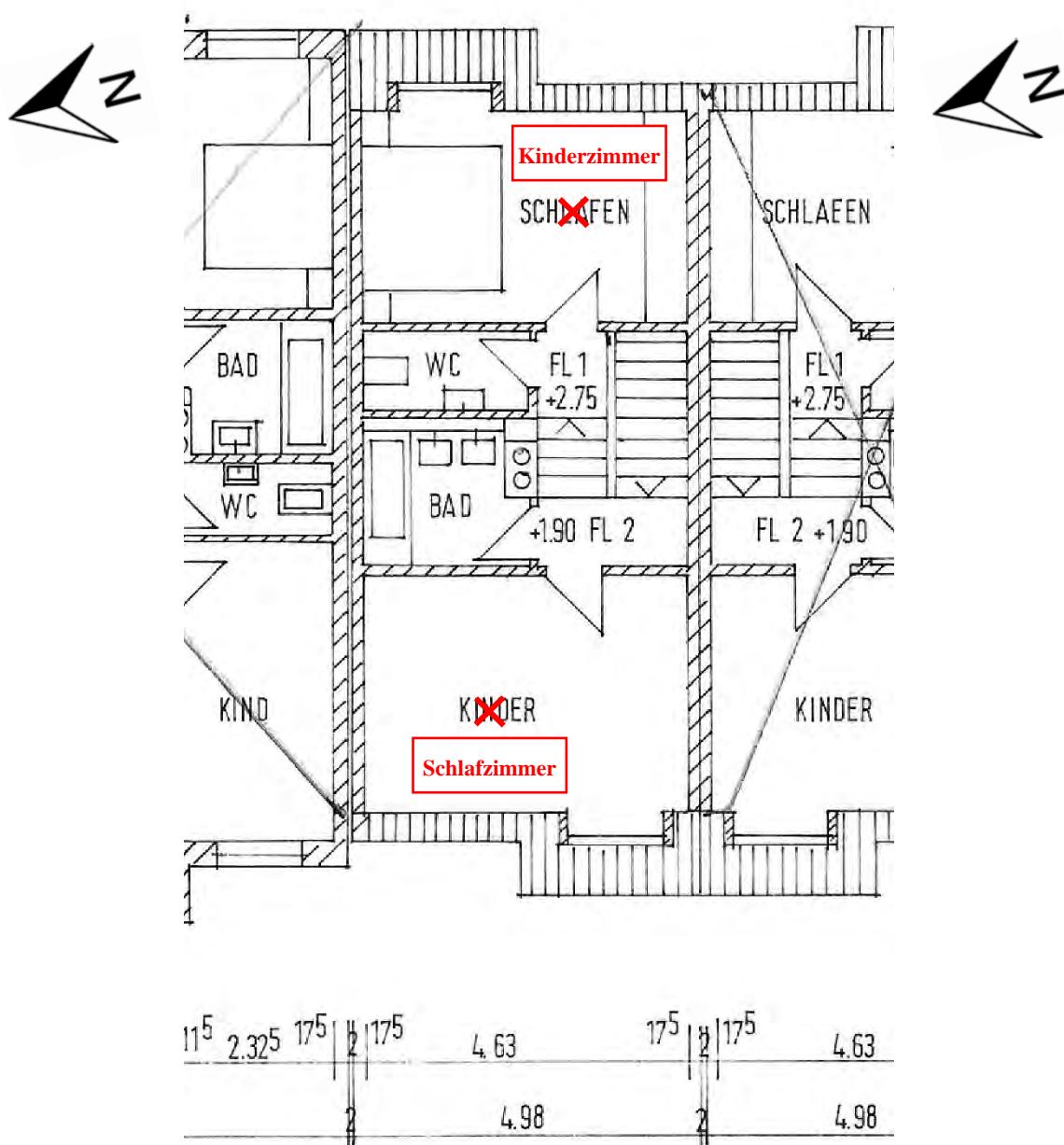
Grundriss Kellergeschoß
laut Baugenehmigung
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



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 $\approx 1 : 100$)

