

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

**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1540 K 63 / 24**

**Objekt:** Baugrundstück Fl.Nr. 72/6 der Gemarkung Anzing, Hirnerstr. 2a, 85646 Anzing, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 545 m², auf dem Grundstück befindet sich noch ein ungenutztes baufälliges 2-gesch. Gebäude, das alsbald abgerissen werden kann

**Altlastenverdacht:** Auf dem Grundstück ist ein gewisser („behördeninterner“) Altlastenverdacht vorhanden, da sich n. Ang. des Landratsamts Ebersberg auf dem Nachbargrundstück eine Destille befunden hat

**Benachbartes Baudenkmal:** Auf dem Nachbargrundstück, direkt angebaut, befindet sich ein denkmalgeschützter Gasthof

**Baurecht:** Lt. Flächennutzungsplan Dorfgebiet (MD), kein Bebauungsplan, seit 17.06.2020 liegt für das Grundstück eine Baugenehmigung für ein 2-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage vor, die aber bisher von der Gemeinde nicht verlängert wurde, da sich die Stellplatzsatzung zwischenzeitlich geändert hat

**Wohn-/Geschäftslage:** Durchschnittliche Wohn-/Geschäftslage im Ortszentrum an einer Nebenstraße

**Grundbuch:** AG Ebersberg, Grundbuch von Anzing, Bl. 3385

**Besichtigung:** Die Grundstücksbesichtigung erfolgte am 13.11.2024

**Nutzer:** Das baufällige Gebäude ist ungenutzt, Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt

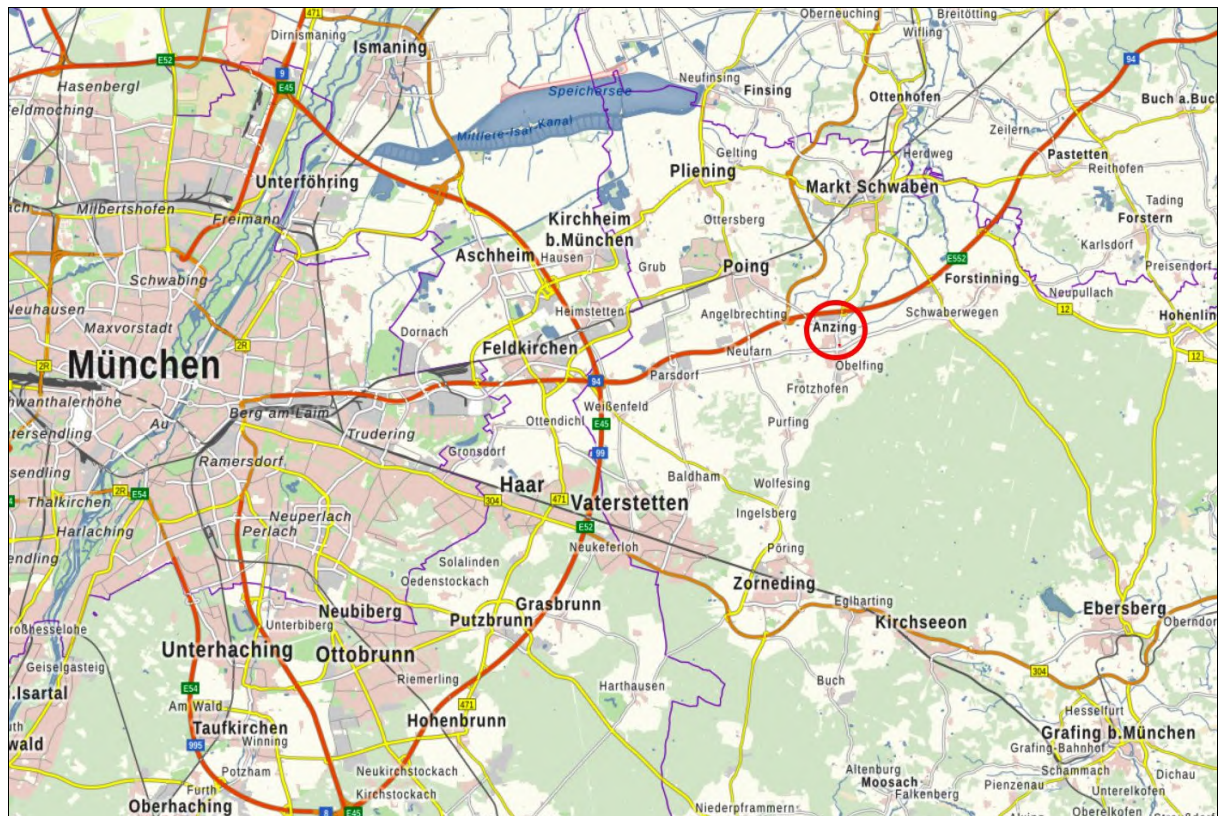
**Verkehrswert:** **730.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

**Wert.-Stichtag:** 13.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

**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:** Orts- und Lageplan, Fotos

**Orts- und Lageplan o.M.**





**Fotos:** Ansicht von Nordosten (o.) und Südosten (u.)

