

Exposé

für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 1540 K 135/22

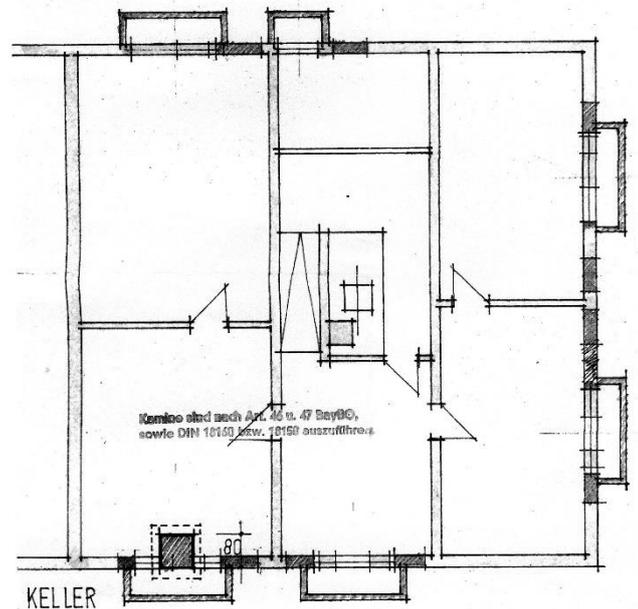
Anmerkung: Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Frans-Hals-Straße 19a, 81479 München
Wertermittlungsstichtag:	07.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Solln, Band 376, Blatt 12567
Katasterangaben:	Gemarkung Solln, Flurstück 418/30, Frans-Hals-Straße 19a, Gebäude- und Freifläche zu 668 m ²
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In der Abteilung II des Grundbuchs steht nur der Zwangsversteigerungsvermerk; dieser hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Lage:	im südlichen Stadtbereich von München im Stadtteil Solln gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum (Marienplatz) beträgt ca. 10 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte im näheren Wohnumfeld vorhanden; alle Schulformen im Stadtteil Umkreis vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn) ca. 800 m entfernt, Bushaltestelle fußläufig entfernt; beste Wohnlage (gemäß Mietspiegel)
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen
Besonderheiten:	das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden
Denkmalschutz:	besteht nicht
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr 1972 (dies trifft nur noch auf das Kellergeschoss zu, das darüberstehende Fertighaus wurde zwischenzeitlich abgerissen); das jetzige Gebäude im Erd- und Obergeschoss wurde ab 2005 errichtet
Modernisierungen:	<i>keine Aussage möglich</i>
Bauweise:	Massivbau; Fundamente und Kellerwände aus Beton oder Mauerwerk; Geschossdecke aus Beton; Hauseingangstür: massive Holztür mit Rundbogen und Farbanstrich sowie vergittertem kleine Fenster im oberen Türbereich aus massivem Naturholz;
Fenster:	teilweise bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung
Nutzungseinheiten / Wohnflächen:	<u>Anmerkung:</u> Für das aufstehende Gebäude liegen keine Pläne und Beschreibungen vor; es können daher keine Aussagen über die Wohnfläche und die Raumaufteilung von Erdgeschoss und Obergeschoss gemacht werden.
Wohnungsausstattungen:	<i>keine Aussage möglich</i>

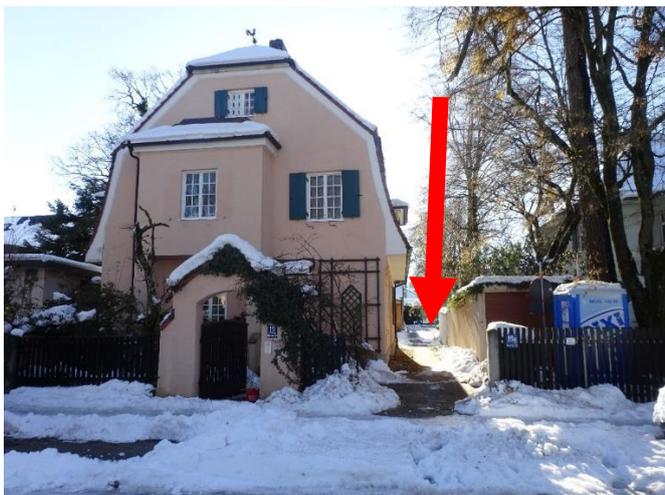
- Bauzustand: Äußerlich macht das Wohnhaus einen guten Eindruck, weitere Aussagen sind nicht möglich.
- Baumängel / Schäden: *keine Aussage möglich*
- Nutzungssituation: das Objekt wird von der Eigentümerin selbst bewohnt, nach deren Aussage sind 3 möblierte Zimmer vermietet.
- Verkehrswert: Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** wird aus dem Sachwert abgeleitet und zum **Wertermittlungsstichtag 07.12.2023** mit rd. **2.890.000,00 €** geschätzt.
- Energieausweis: es liegt kein Energieausweis vor
- Hinweis: Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
- Anlagen: Katasterkarte, Grundrissplan Kellergeschoss, Fotos



Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Kellergeschoss



Zugang zum Grundstück Frans-Hals-Straße 19a über FINr. 418/30, von Norden



Zugang zum Bewertungsobjekt über FINr. 418/30, von Norden



Gebäude-Nordseite mit Zugang



Gebäude-Nordseite



Gebäude-Nordseite



Gebäude-Westseite