

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1540 K 283/23

Bezugnahme: Gutachten Nr. I 4091/24 vom 05.12.2024

Objekt: **Innerörtliches Wohnbaugrundstück Flst. 71/3**, Gemarkung Heimstetten, Grundstücksgröße 942 m²,
An der Seestraße, 85551 Kirchheim b. München / OT Heimstetten

Verkehrswert: **€ 1.040.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 24.07.2024**

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Heimstetten, Blatt 2000:
Lfd. Nr. 1: Flst. 71/3 (Größe 942 m²), An der Seestraße, Gartenland

Lage: Gemeinde Kirchheim (ca. 13.094 Einwohner, Stand 12.2023), Landkreis München, ca. 14 km nordöstlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München, südwestlicher Randbereich des Orts- teils Heimstetten, ca. 2,2 km südwestlich des Rathauses von Kirch- heim, ca. 600 m südwestlich des S-Bahnhofs Heimstetten, ca. 75 m nordöstlich des Autobahn rings A 99 und unmittelbar nordwestlich der Bahnstrecke München – Simbach und dem daran anschließenden Gewerbegebiet von Heimstetten, erhebliche Verkehrsimmissionen sowie erhöhte Erschütterungen und Körperschallübertragungen, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung;

Grundstück: Grundstück Flst. 71/3 mit länglicher, grob trapezförmiger Grund- fläche, Grundstücksbreite in Nordost-/ Südwestrichtung maximal ca. 68 m, Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südost- richtung zwischen ca. 21 m und ca. 4 m, Grundstück weitgehend eben und auf Straßen- niveau;
Grundstücksfläche verwildert und mit Gestrüpp, Büschen und Bäumen bewachsen, in Teilbereich Unrat (z.B. Altholz, Bauschutt) abgelagert, Grundstück, abgesehen von zwei untergeordneten und als Abbruch einzustufenden Holzschuppen, nicht bebaut;

Baurecht: Flächennutzungsplan: allgemeines Wohngebiet (WA), kein Bebauungsplan, zulässige Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB entsprechend Umgebungsbebauung
gemäß Vorbescheid aus dem Jahr 2023: Bebauung mit zwei Wohn- häusern und einer Tiefgarage möglich, Wohnhäuser mit Grundriss- abmessungen von jeweils 13 m x 8 m (Grundfläche 104 m²) und jeweils 2 Vollgeschosse und ein zu Wohnzwecken ausgebautes

Dachgeschoss (E + I + D), hierdurch wertrelevante
Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,59 realisierbar
(Vorbescheid nicht Gegenstand der Wertermittlung, weitere
Ausführungen zum Baurecht siehe Gutachten)

Nutzung: Das Grundstück wird augenscheinlich zum Stichtag nicht genutzt
und ist verwildert. Informationen über gegebenenfalls vorhandene
Miet- und Pachtverhältnisse liegen nicht vor.

Hinweise: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte
an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



**nordöstlicher Bereich - Blickrichtung
Südwest**



**südwestlicher Bereich - Blickrichtung
Südost**



mittlerer Bereich - Blickrichtung Südost



mittlerer Bereich - Blickrichtung Ost



mittlerer Bereich - Blickrichtung Südwest



Gartenhütte

Lageplan (unmaßstäblich)

