

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 60/25

Objekt: Doppelhaushälfte, Wohnfläche ca. 151 m², Nutzfläche im KG ca. 55 m², keine Garage
Grundstück der Gemarkung Grafing, Flst. 723/28, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 259 m²

Lage: Schlesierstr. 17, 85567 Grafing (Landkreis Ebersberg), gute und ruhige Wohnlage am Stadtrand, Infrastruktur und Verkehrsverbindungen gut

Wert.-Stichtag: 18.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Verkehrswert: **840.000 €** (miet- u. lastenfreier Zustand)

Bauweise: 2-gesch. DHH in konventioneller Massivbauweise, Baujahr ca. 1979, voll unterkellert, DG ca. 2000 ausgebaut, Satteldach

Ausstattung: Ausstattung teils aus der Bauzeit, teils modernisiert, zumeist Holzfenster aus der Bauzeit, Naturstein-, Vinyl- u. Teppichböden, Gas-Zentralheizung + Fußbodenheizung

Zustand: Äußerlich relativ gepflegt, im Inneren teils renovierungsbedürftig, gewisse Mängel u. Schäden vorhanden

Baurecht: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, danach erscheint das Baurecht mit der vorhandenen Wohnbebauung ausgeschöpft; Ergänzung der entfernten Garage wahrscheinlich möglich

Grundbuch: AG Ebersberg, Grundbuch v. Grafing, Bl. 5996

Nutzung: eigengenutzt

Energieausweis: nicht vorhanden

Grundsteuer: 220,01 € jährlich

Wohngeb.versich.: vorhanden

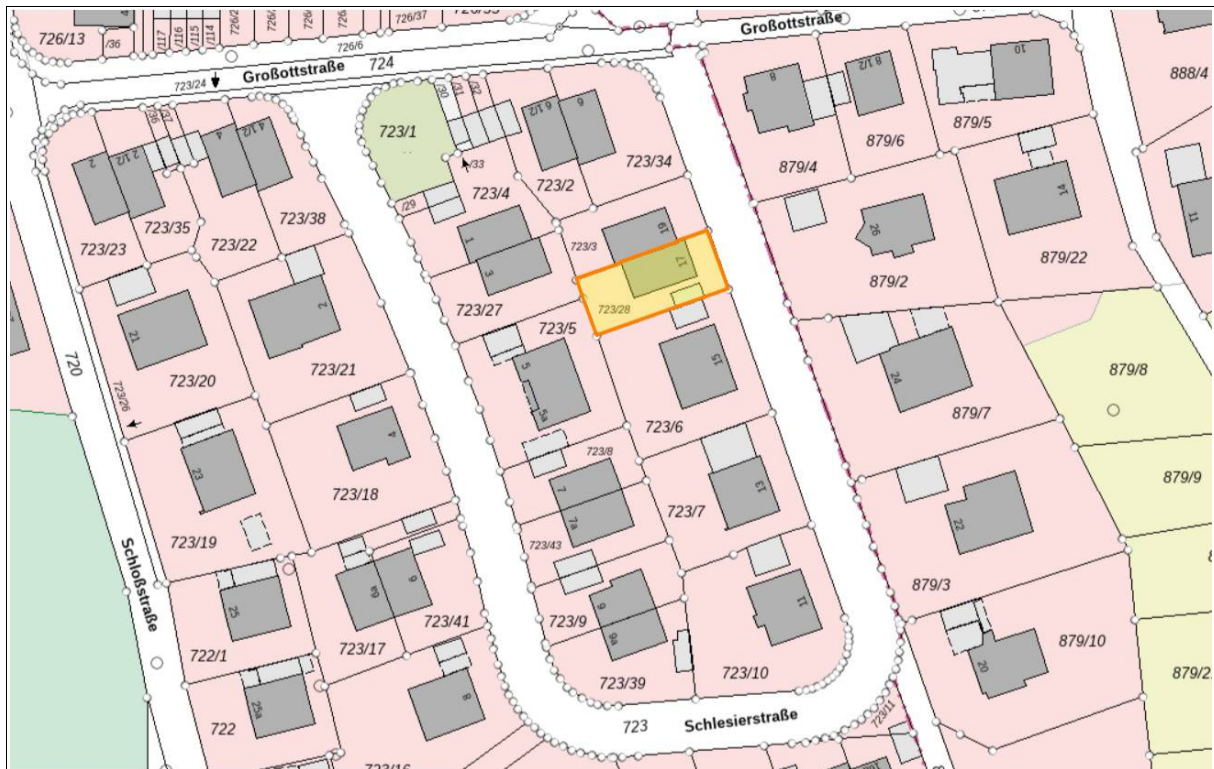
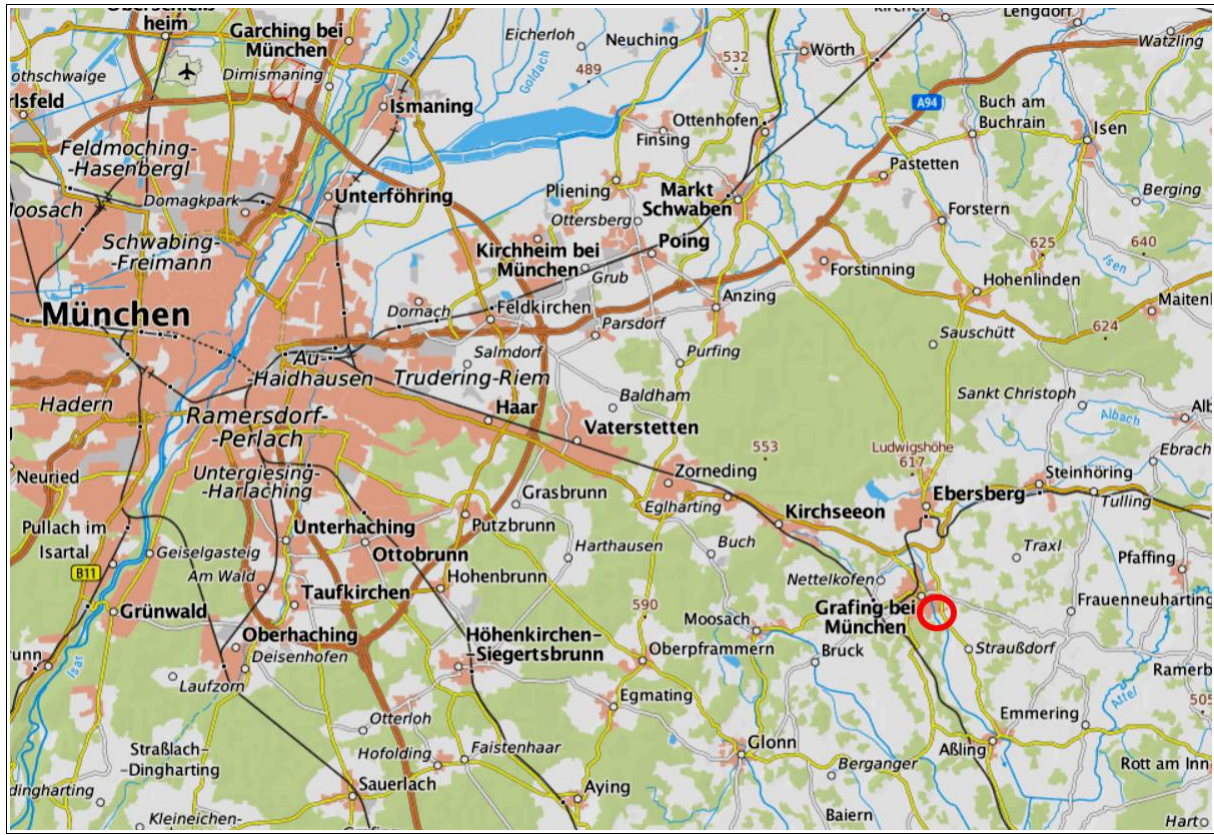
Hinweis: Für oben stehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Anlagen: Orts- u. Lageplan, Grundrisse + Schnitt, Fotos
Das Exposé besteht aus 5 Seiten

München, 21.06.2025

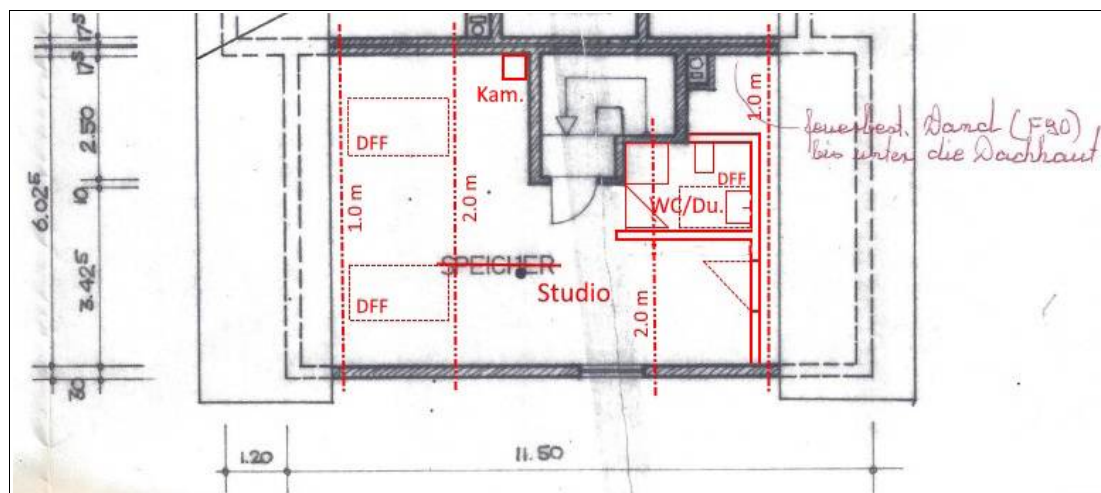
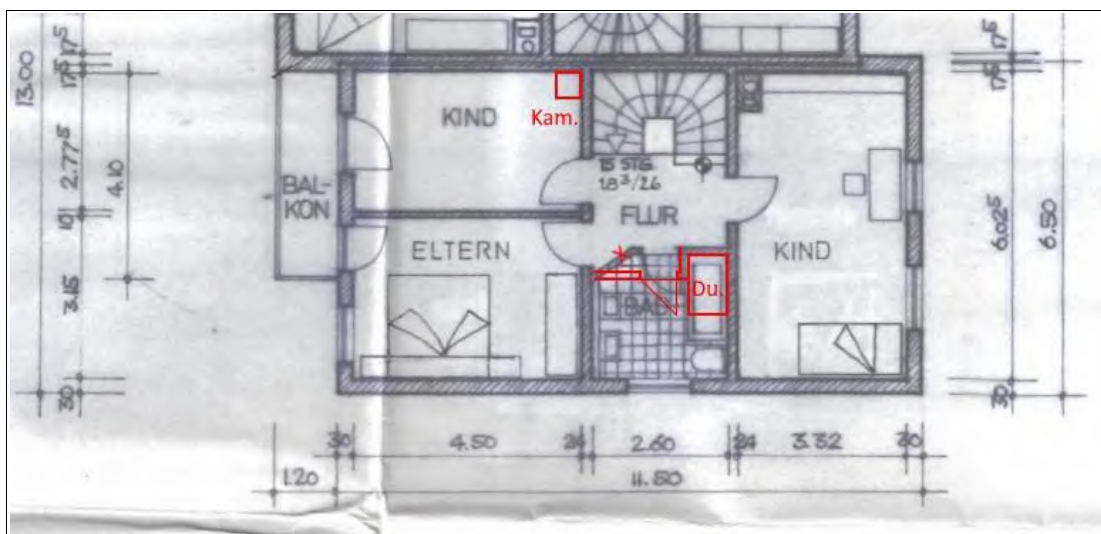
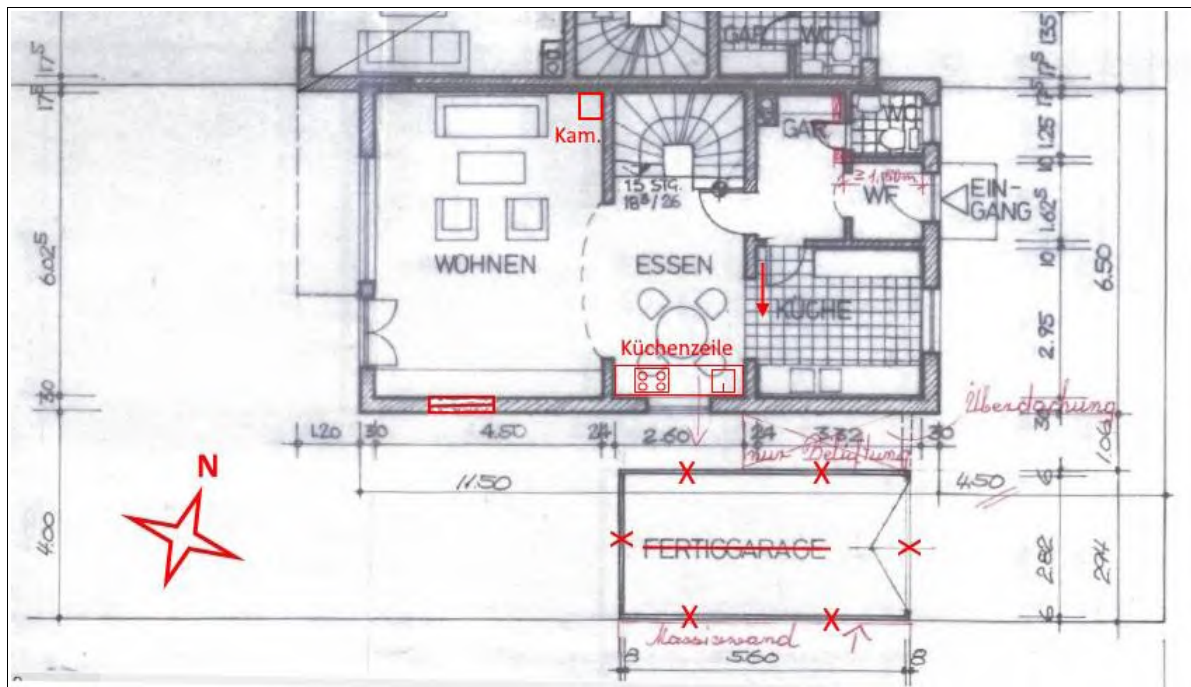
Orts- u. Lageplan (genordet, Grundstückslage markiert)

o.M.



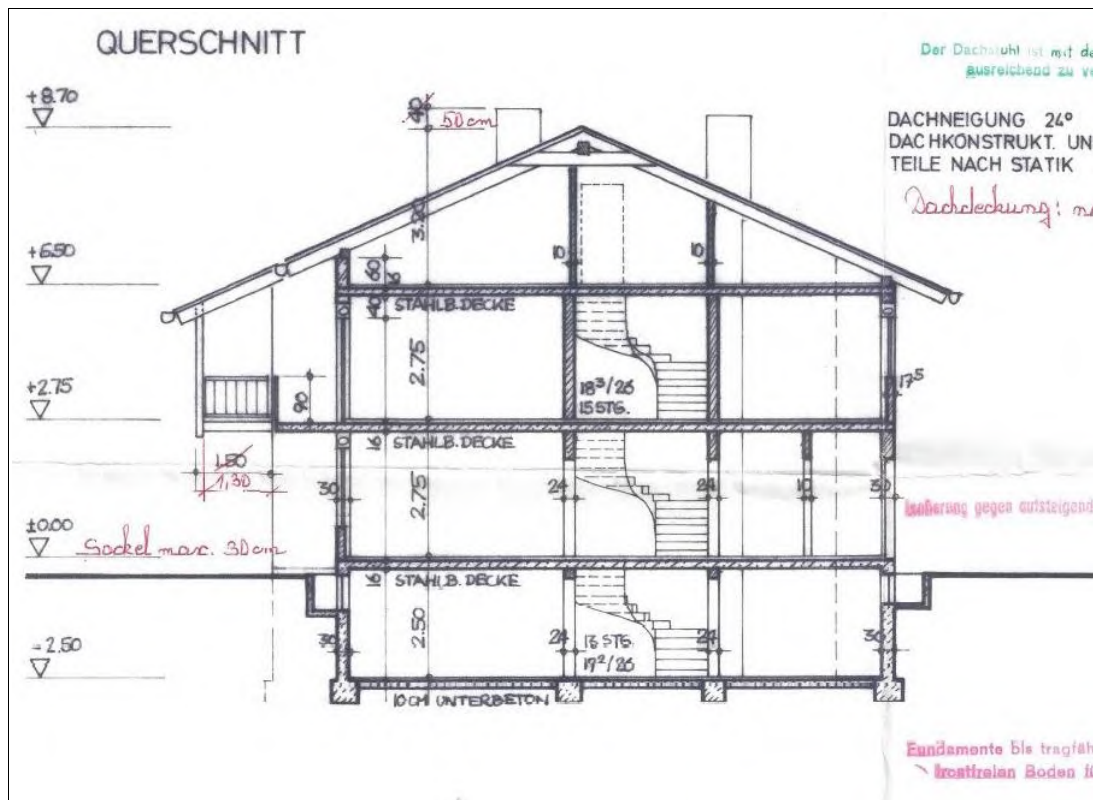
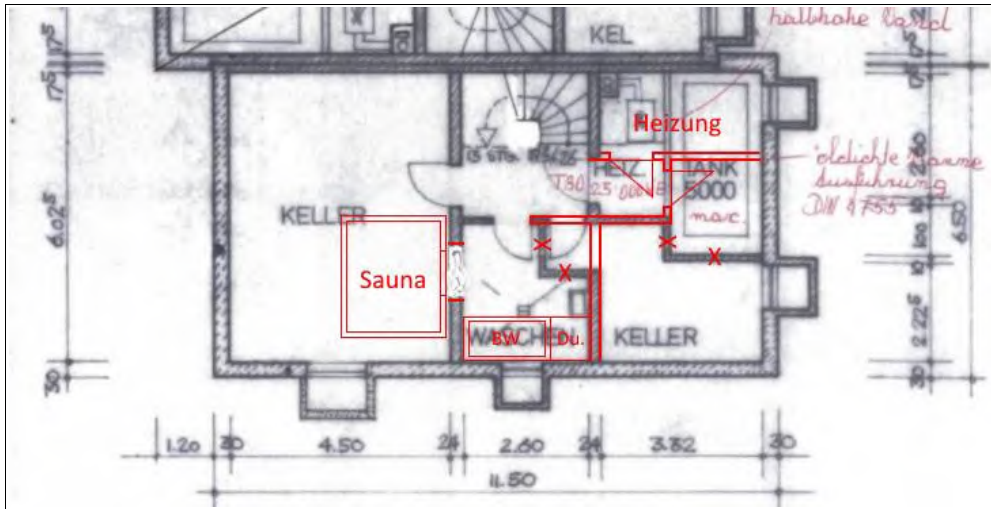
Grundrisse Wohnhaus: EG (o.), OG (m.), und DG (u.)

o. M.



Grundriss Wohnhaus KG (o.) und Schnitt (u.)

o. M.



Haus von Osten (o.) und Wohnzimmer (u.)

