

Exposé für das

Amtsgericht München

Infanteriestraße 5, 80325 München

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az: 1510 K 12/22



Architekt Dipl.-Ing.

Herbert Schlatt

öbuv. Sachverständiger

f. Immobilienbewertung

OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2023-1-1184-0 vom 30.11.2023 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: **5 -Zimmer-Galeriewohnung Nr. 46**,
im DG (4. OG) des Rückgebäudes, Baujahr Haus ca. 1902,
DG-Ausbau ca. 1999, Umbau der Wohnung ca. 2005,
Wohnfläche im DG (mit Balkonen zu ½) ca. 124,0 m²
zusätzl. Galerieflächen (mit Terr. zu ½) ca. 31,5 m²
Kellerabteil Nr. 46 ca. 10 m² und Kellerraum Nr. 46 ca. 14 m²

Lage: Edelweißstr. 3, 81541 München (Giesing)

Verkehrswert: **1.320.000,- €** (i.W: eine_Million_dreihundertzwanzigtausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2023

Grundbuch: AG München, Grundbuch von Giesing, Blatt 37138:
44/1.000-MEA am Grundstück Gmkg. Giesing, Flst. 13630/15,
Edelweißstr. 3, Wohnhaus mit Laden, Rückgebäude, Neben-
gebäude, Hofraum, 1.200 m², verbunden mit Sondereigentum an
Wohnung und Kellerräumen Nr. 46

WEG: Vorder- und Rückgebäude, insges. 45 Wohnungen

Wohngeld: monatlich 235,- €

Haus Edelweißstr. 3, Rückgebäude:

Allgemein: Das Haus Edelweißstraße 3 - Rückgebäude - ist ein quer zum Vordergebäude (Mittelhaus in der straßenbegleitenden Blockrandbebauung) stehender Flügelbau, Baujahr ca. 1902, Geschosse KG, EG, 1. - 3. OG und ausgebauten Dachgeschoss, im Rückgebäude befinden sich ca. 18 Wohnungen.

Bauweise: Bauzeitübliche Massivbauweise: Kellerwände Mauerwerk bzw. Stampfbeton, ab EG Wände Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken, Fassaden verputzt und gestrichen, Kellerdecke betoniert, sonst Holzbalkendecken, Kellertreppe betoniert, sonst Holztreppe, Holzdachstuhl als Satteldach, rote Biberschwanzziegeldeckung
DG-Ausbau im Rückgebäude mit Wohnung Nr. 46 ca. 1999, Dachdämmung mit Zellulose und Recycling-Korkenschrot.

Ausstattung: Kein Lift vorhanden, lt. Aufteilungsplan Waschküche und Fahrradraum im Keller, mit Zugang über Außentreppe auf der Nordseite

Heizung: Keine Zentralheizung vorhanden, Heizung und Warmwasserbereitung dezentral in den Wohnungen

Energieausweis: kein Energieausweis vorhanden

Wohnung Nr. 46:

Art und Lage: Im Rückgebäude, dort im Dachgeschoss (= 4. OG) links, 5-Zimmer-Galeriewohnung mit Ausrichtung zur Nord- und zur Südseite, mit 2 Balkonen und einer Terrasse, mit Kellerabteil Nr. 46 und hobbyraumartigem Kellerraum Nr. 46.

Grundriss: Der Grundriss ist weitgehend offen gestaltet, Flur, Küche, Essplatz und Wohnbereich gehen ineinander über. Die beiden Kinderzimmer haben jeweils ein eigenes kleines Duschbad und eine Schlafgalerie unter dem Dachfirst, sowie einen gemeinsamen Balkon (als zweiter Rettungsweg) auf der Nordseite. Der Elternbereich liegt hinter dem Wohnbereich und umfasst eine Ankleide mit Schlafbereich auf einer Galerie und einem großen Bad auf der Nordseite. Über dem Essbereich und der Küche liegt eine Galerie mit einer vorgelagerten Terrasse auf dem Dach der Gaube vor dem Essplatz.

Ausstattung: Weiße Türelemente, Eiche-Parkettböden mit Fußbodenheizung im Asphaltestrich, Holzfensterelemente (Fenster und Balkontüren) mit nach außen aufschlagenden Flügeln, weiß lackiert, mit Zweischeiben-Isolierverglasung, in den Dachgauben teilweise seitliche feststehende Verglasungen und aufgelegte Verglasung auf der Oberseite, insg. 3 Bäder mit Ausstattung aus 2005, Elektroausstattung aus 2005, Balkone und Terrasse auf der Gaube mit Holzdielenbelag.
Heizung Gastherme mit Warmwasserbereitung, Solarthermieunterstützung und PV-Anlage am Dach (n.Ang. beide defekt).
Kellerraum Nr. 46 mit Fenster, Elektroinstallation und Wasseranschluss vorhanden

Zustand: Teilweise Instandhaltungsrückstand, insbes. an den Fenstern, den Gauben, den Balkonen bzw. der Dachterrasse und der Heizungsanlage. Teils sind Abweichungen von den Aufteilungsplänen vorhanden (Gaubengrößen, Balkone), teils Auflagen nicht erfüllt (Notleitern bzw. zweiter Rettungsweg).

Nutzung: Die Wohnung Nr. 46 wird zum Stichtag von einer Miteigentümerin selbst genutzt, nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundrisse Whg. Nr. 46, Fotos von außen, die Veröffentlichung von Innenfotos der Wohnung wurde nicht gestattet.

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 46)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Grundrisse Wohnung Nr. 46

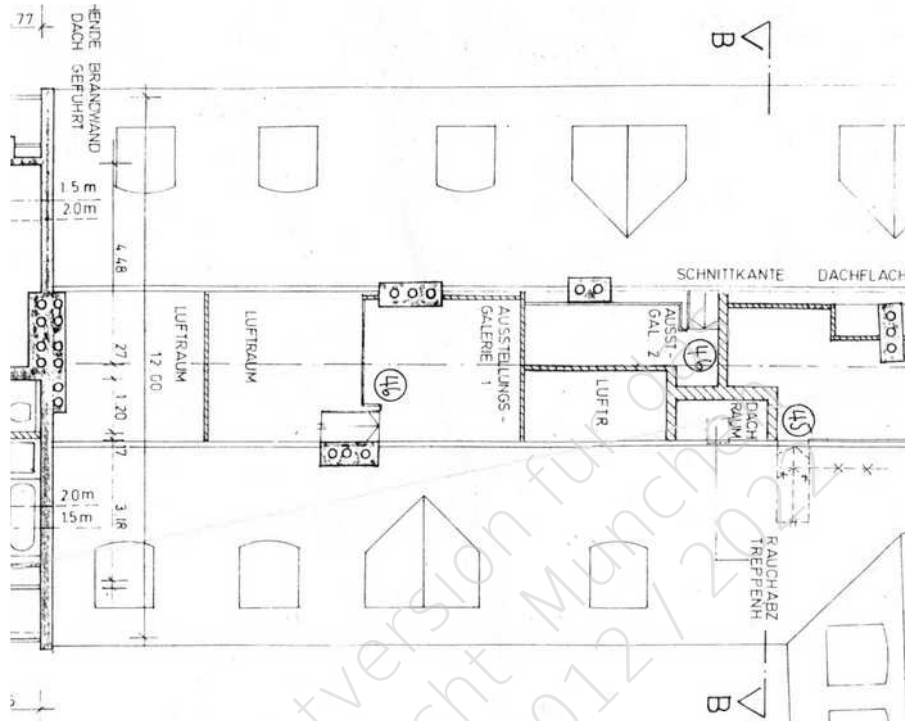
Edelweißstr. 3, Rückgebäude, Dachgeschoss u. Galerieebene

Ausschnitt aus dem **Aufteilungsplan**

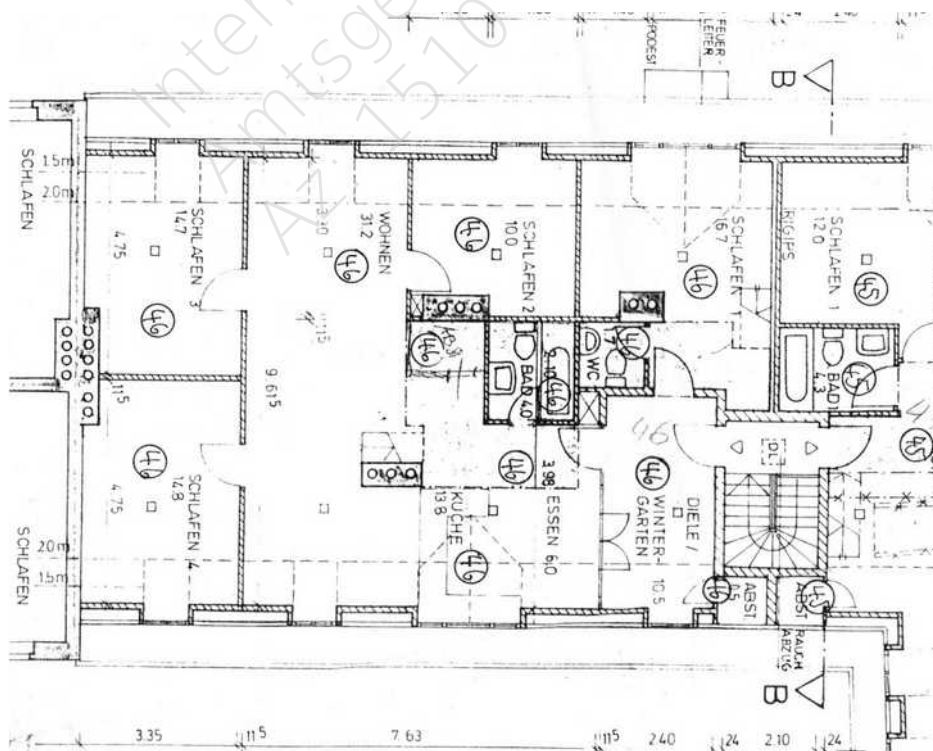
(Innenaufteilung zum Stichtag abweichend,
Bestand siehe Aufmaßpläne von 2022)



ohne Maßstab



Galerieebene

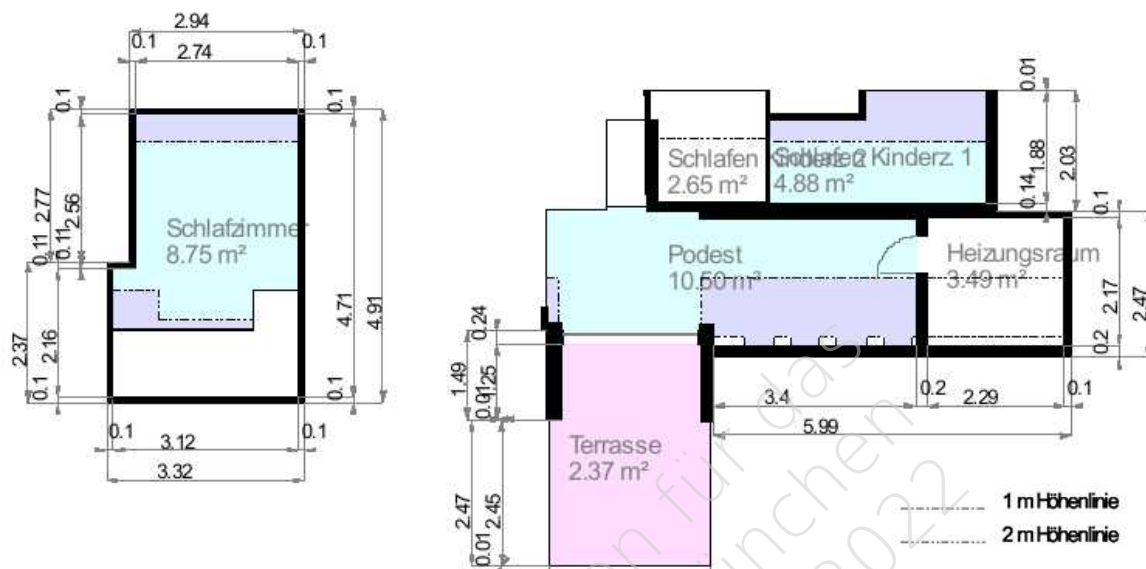


Dachgeschossebene (= 4. OG)

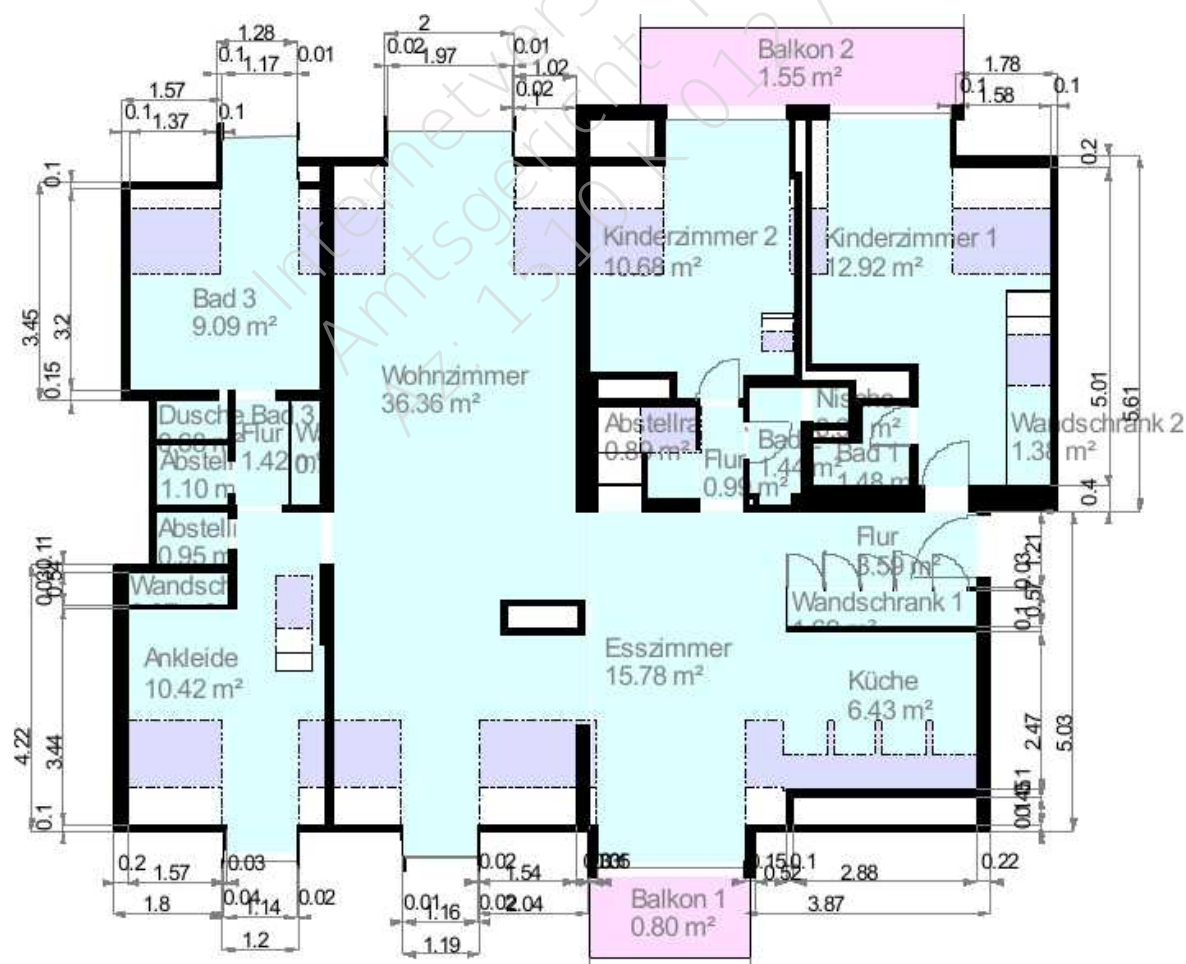
Grundrisse Wohnung Nr. 46

Edelweißstr. 3, Rückgebäude, Dachgeschoss u. Galerieebene
Aufmaßplan von 2022 (entspricht dem Bestand zum Stichtag)

ohne Maßstab



Galerieebene



Dachgeschossebene (= 4. OG)

Fotos

Haus Edelweißstr. 3



Rückgebäude Nordseite mit Durchgang

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 46



Rückgebäude, Dachansicht von Norden



Rückgebäude, Ansicht von Süden



Südansicht Detail: Wohnung Nr. 46 im DG



Treppenhaus im EG



Treppenhaus 3. OG mit Treppe zum DG

Die Veröffentlichung von Innenfotos der Wohnung wurde nicht gestattet.