

Exposé



AG München

AZ:1510 K 30/24

Objekt

3-Zimmerwohnung
Schwarzmannstr. 2
80798 München

Stichtag

18. Juli 2024

Datum

5. August 2024

Verkehrswert

511.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Maxvorstadt; Bezirksteil Josephsplatz, gute zentrale Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; umfangreiches Angebot an Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie aufgrund der innerstädtischen Lage; Museen und Universitätseinrichtungen im direkten Umfeld.
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Blatt 7201: 62,69/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 15 an dem Grundstück der Gemarkung Max-Vorstadt Flst. 4899/27 – Schwarzmannstr. 2 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 418 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 18.07.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Ortstermin erschien der Eigentümer nicht. Der Mieter war nicht anwesend. Es konnte ausschließlich das Treppenhaus besichtigt werden. Die Kellerräume waren verschlossen. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Wohnanlage	bestehend aus: Untergeschoss, 6 Vollgeschosse, Speicher insgesamt 17 Wohnungen, Baujahr 1957, Umwandlung 1970
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, verputztes Mauerwerk 30 cm, Stahlbetondecken, Satteldach mit Dachziegeln, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden im Erdgeschoss, zweiläufige Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinbelag; Gasetagenheizung, kein Aufzug; Hauseingang im Innenhof
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2020-2023 übermittelt. In dieser Zeit erfolgte keine Beschlussfassung von größeren Instandhaltungsmaßnahmen. Die Hausverwaltung teilte mit, dass die Fenster von den Eigentümern selbst erneuert werden müssen.
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, einen gepflegten Eindruck. Die Außenanlagen sind unauffällig gestaltet.
Bewertungsobjekt	3-Zimmerwohnung mit Ostbalkon, 5.OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon, Kellerabteil, Speicherabteil; Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 58,74 m ²
<u>Belichtung/Besonnung</u>	Die Geschosslage lässt gute Belichtungsverhältnisse vermuten. Der Fensterflächenanteil ist typisch für die Bauzeit.
<u>Ausstattung</u>	k. A.
<u>Mängel/Schäden</u>	k. A.
<u>Fazit</u>	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt. Kinderzimmer und Bad sind schmal geschnitten. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.

Immissionen	keine nennenswerte Beeinträchtigungen feststellbar
Nutzung	Dem Klingelschild nach zu urteilen, liegt ein Mietverhältnis vor.
Hausgeld	seit 01.01.2024: 159,- €/mtl., davon 30,- €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	zum 31.12.2023: anteilig 2.530,50 €
Energieausweis	vom 29.12.2020: Endenergiebedarf 142,0 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse E

Anmerkung:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 4899/27
Gemarkung: München, S.3

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

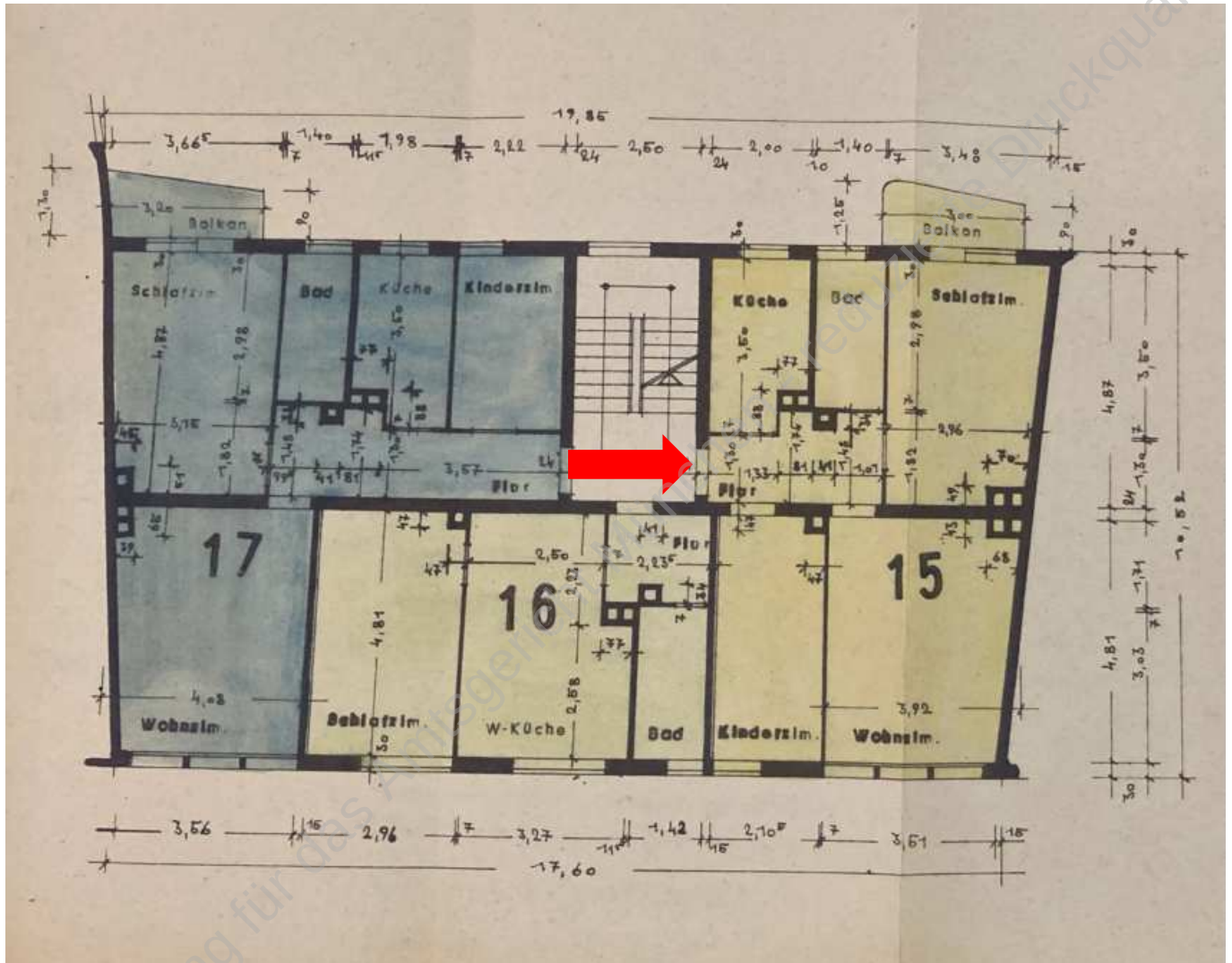
5336901



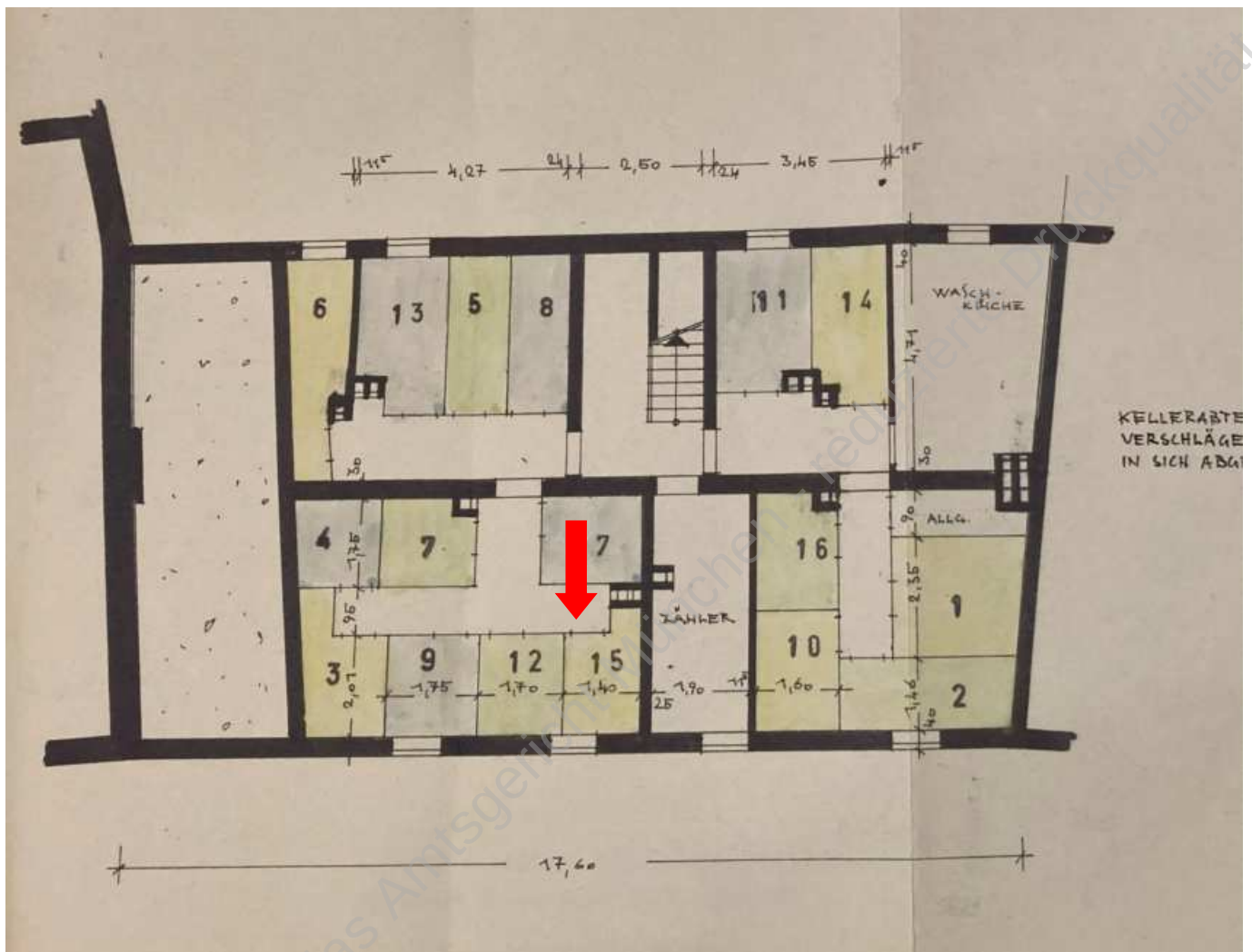
5336681

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Grundriss 5. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 15, o. M.



Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 15, o. M.



Grundriss Speichergeschoss mit Speicher Nr. 15, o. M.

