

3-Zi.-Wohnung nebst TG-STP im nördlichen Teil von Neuperlach (Nähe Ostpark)

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten Nr. 52/24 vom 11.12.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1510 K 48/24.
Objekt:	Von der Eigentümerin genutzte mittelgroße Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in einer größeren Eigentumswohnanlage mit 268 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 218 Einstellplätzen.
Lage:	München, südöstlicher Stadtteil Neuperlach; Lage zwischen der Ständlerstraße und dem nördlich angrenzenden Ostpark; ruhige Wohnlage an einem Grünzug; die Umgebungsbebauung ist durch Mehrfamilienhäuser (meist Hochhäuser) aus den 60er/70er-Jahren geprägt; gute Infrastruktur; Grund- und Realschule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ostpark mit vielen Freizeitmöglichkeiten im Gebiet; insgesamt Ø Wohnlage. <u>Anmerkung:</u> Die LHST München hat für Neuperlach ein Stadtentwicklungskonzept entwickelt, das die Wohn- und Lebensqualität verbessern soll. Der Fokus liegt dabei auf einer nachhaltigen und klimagerechten Erneuerung. Es ist davon auszugehen, dass sich das Wohnumfeld in den nächsten Jahren tendenziell verbessern wird (siehe Gutachten).
Grundbuch:	3,86/1000 MEA am Flurstück 1529/24, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 381 nebst dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 15/27; 0,10/1000 MEA an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem TG-STP Nr. 8301. Keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II.
ETW-Anlage:	Die Eigentumswohnanlage besteht aus 10 Gebäuden mit 268 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage unter dem Innenhof; großflächige Außenanlagen, die parkähnlich angelegt sind; die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert.
Gebäude:	Neungeschossiges Gebäude (Baujahr 1969) in Betonbauweise mit 27 ETW (je 3 pro Geschoss); Flachdach; Fassade verputzt und gestrichen mit Vollwärmeverbundsystem; Loggien zur Westseite; Aufzug für 8 Personen; Fernwärmeheizung; der Energieverbrauchskennwert ist 2018 mit 72 kWh ermittelt worden (Energieeffizienzklasse B).
Grundriss:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer und Loggia (nach Westen zu einer Grünanlage orientiert) im 2. OG; Wohnfläche rd. 77 m ² ; die Grundrisslösung ist als gut einzustufen; zur ETW gehört ein ca. 3,5 m ² großer Kellerraum (konventioneller Lattenverschlag).
Ausstattung:	Insgesamt Ø Ausstattung; Wärmeübertragung Rippenheizkörper; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Wände verputzt und gestrichen, Decken tlw. mit Holzvertäfelung; Böden: Stäbchenparkett im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer; Küche und Bad gefliest; innenliegende Bad raumhoch gefliest mit bodenebener Dusche, Waschtisch, Drehschrank, Handtuchheizkörper und Wand-WC; West-Loggia Betonkonstruktion, Boden gefliest.
TG-STP:	Normaler Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex-Stellplatz) mit üblicher Geometrie in einer geräumigen Tiefgarage unter dem Innenhof. Kein direkter Zugang vom W
Wohngeld:	Das monatliche Wohngeld für die ETW Nr. 381 beträgt derzeit rund 421 € STP Nr. 8301 ist derzeit ein monatliches Wohngeld von rund 24 € zu zahlt
Verkehrswert:	3-Zimmer-Wohnung in Neuperlach-Nord im November 2024: 400.000 € Tiefgaragenstellplatz in Neuperlach-Nord im November 2024: 22.000 €
Anmerkungen:	Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist <u>nicht</u> befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
Anlagen:	Nr. 1 Fotos; Nr. 2-6 Lagepläne und Luftbild; Nr. 7-10 Schnitt und Grundrisse.

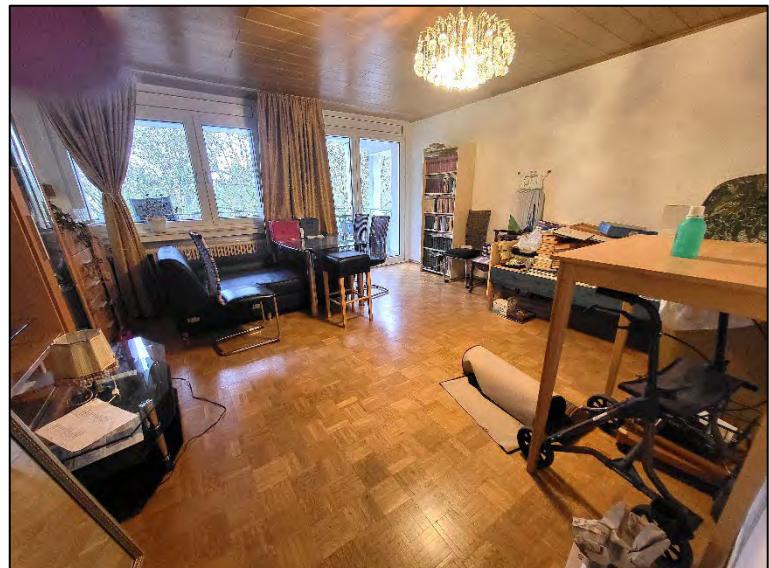


Unterzeichnet von:
Harald Pesch
Datum: 12.12.2024



Vorderansicht des Gebäudes
Strehleranger Nr. 15;
die ETW Nr. 381 befindet sich
im 2. OG (siehe Pfeile)

Blick in das Wohnzimmer
in Richtung Loggia,
die nach Westen orientiert
ist (Abendsonne)

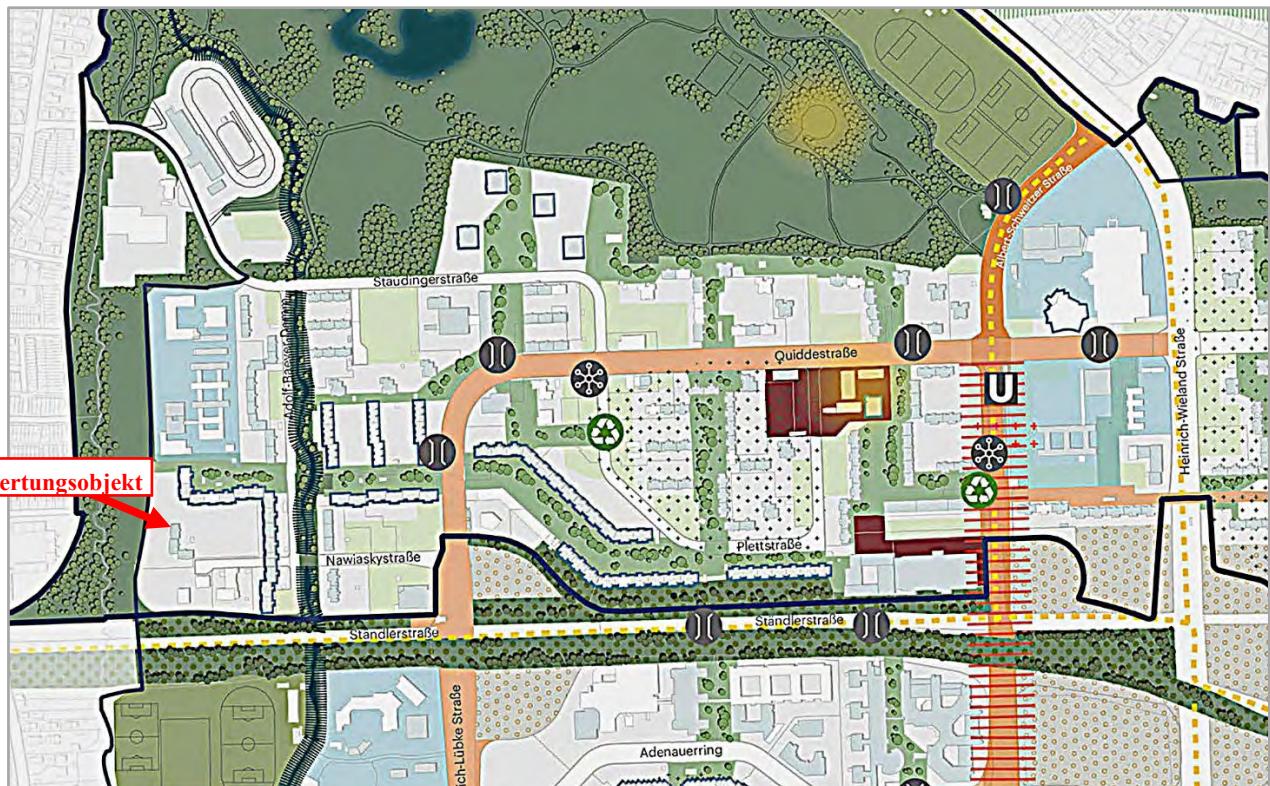


Blick in das renovierte Bade-
zimmer (u.a. mit bodenebener
Dusche und Drehschrank)

Stadtplanausschnitt der Landeshauptstadt München mit den Stadtteilen
Neuperlach und Altperlach ($M \approx 1 : 10.000$)

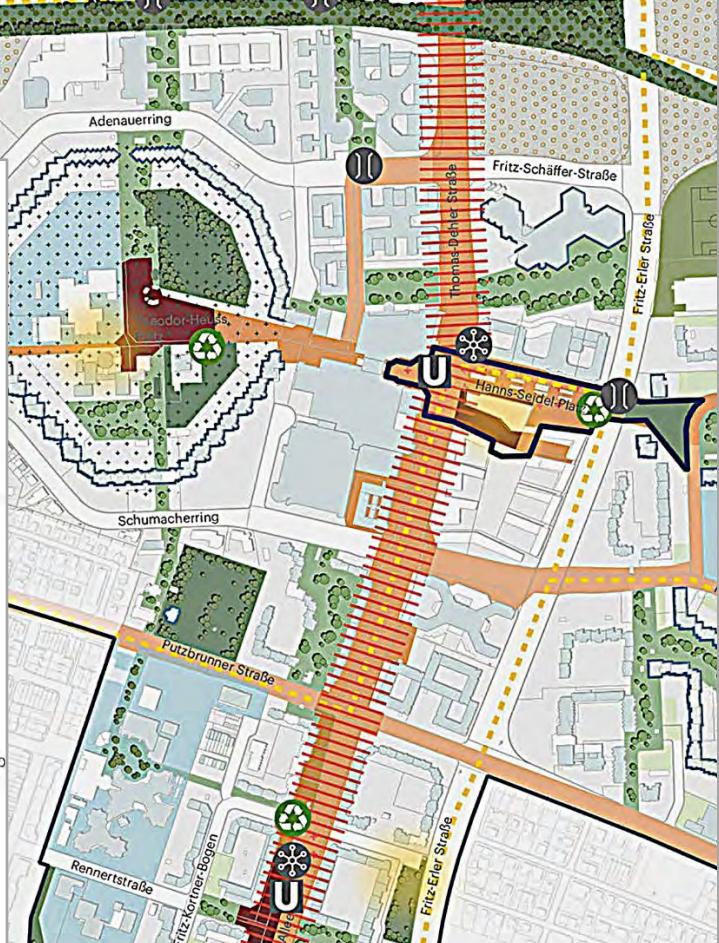


Stadtentwicklungsprogramm der LHST München – Ausschnitt aus dem Planungsgebiet der Phase I – Neuperlach Nord / Neuperlach Zentrum

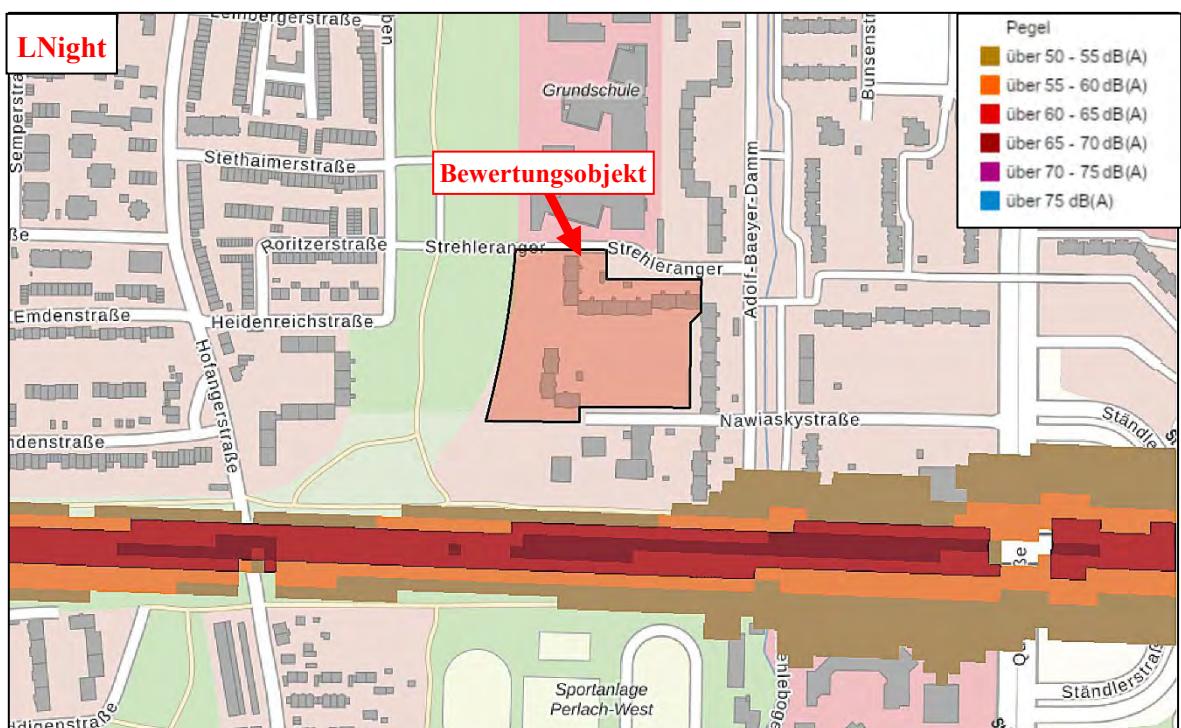
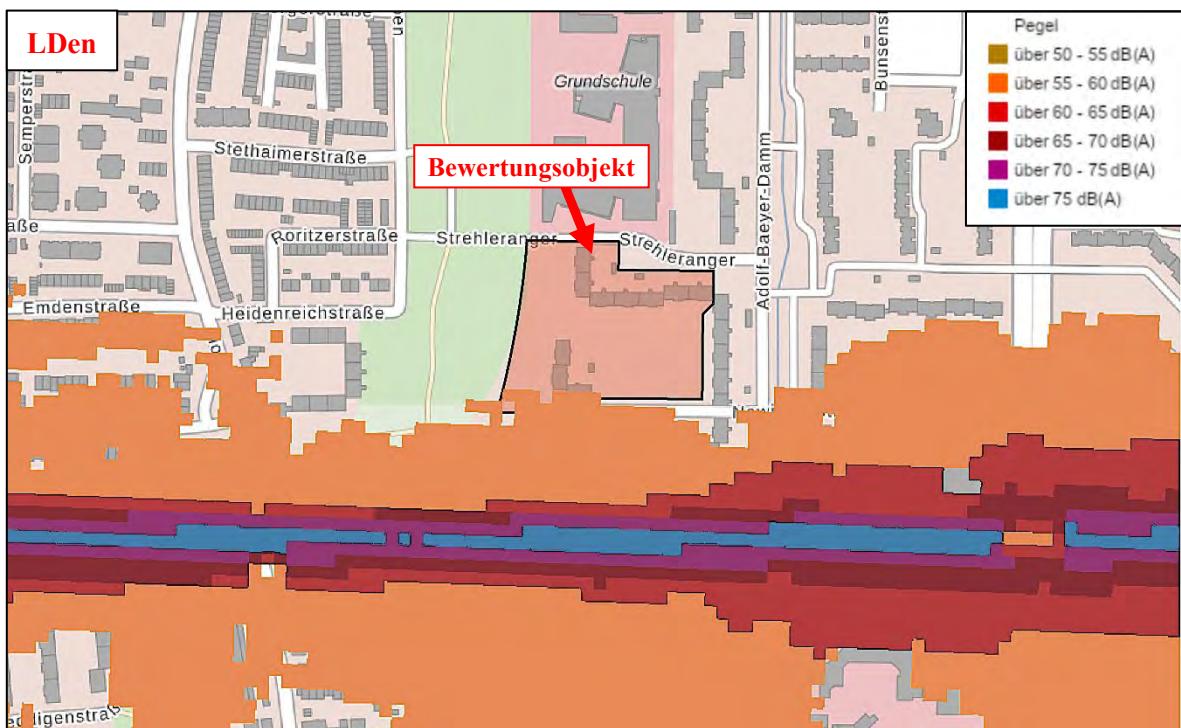


Legende

- Aufwertung und Erhalt öffentlicher Grünflächen
- Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen
- Grüner Ring Neuperlach
- Aufwertung der grünen Zwischenräume und Verbindungen
- Öffnen von Schulaußenbereichen
- Öffnen von Bezirkssportanlagen
- Potenzialflächen (Grün, Klima, Gemeinbedarf, Wohnen)
- Übergeordnete Potenzialflächen der integrierten Stadtentwicklung
- Stärkung Ost-West- / Nord-Süd-Achse
- Urbane Verknüpfung
- Neuperlacher Boulevard
- Renaturierung und Inszenierung Hachinger Bach
- „Charakter der Moderne“ bewahren
- Identitäten und Zentren stärken
- Aufwertung von Einrichtungen im Bereich Soziales / Gesundheit / Sport
- Hot Spots für Kultur und Begegnungsorte
- Dachpotenziale (Grün, Solar)
- + + Integrierte Quartierskonzepte
- Schaffung von Zero Waste Hubs
- Aufwertung und Inszenierung der Perlacher Brücken
- Schaffung von Mobility Hubs
- ÖPNV Potenzialkorridor



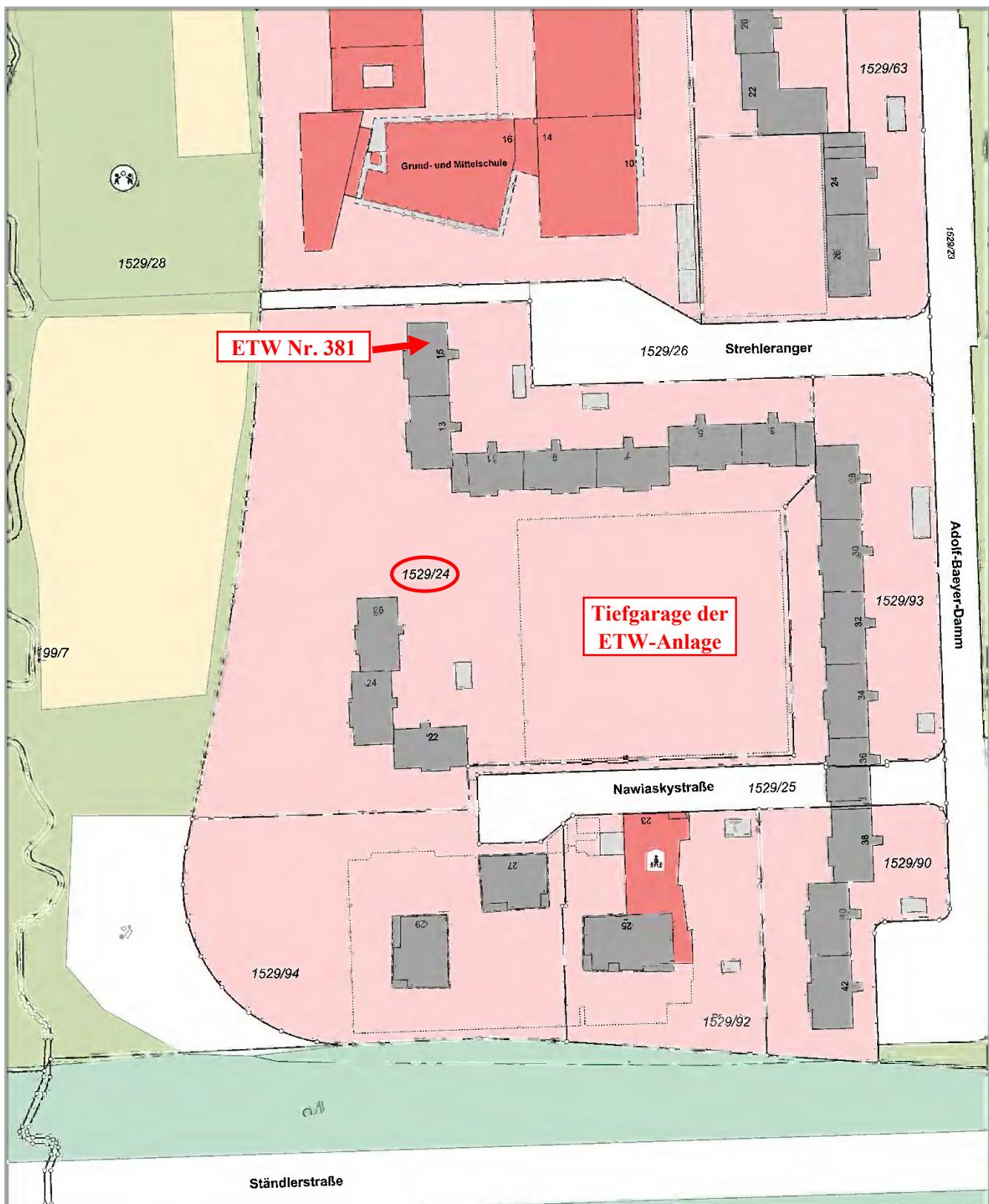
Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt für Hauptverkehrsstraßen
 für das Jahr 2017 gemäß Umgebungslärmrichtlinie der EU aufgeteilt in
 Tagesbelastung (LDen) und Nachtbelastung (LNight)



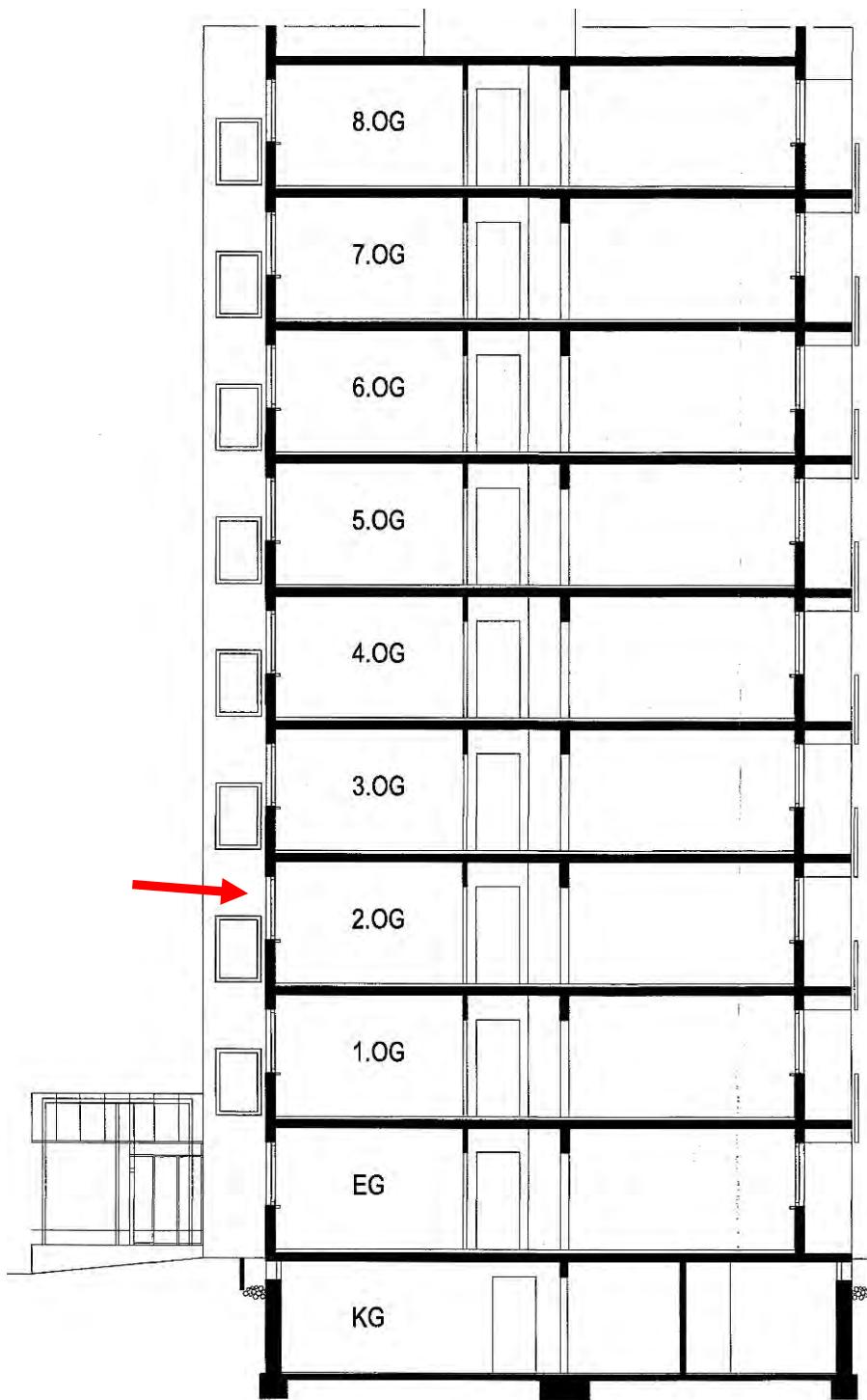
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.500$)



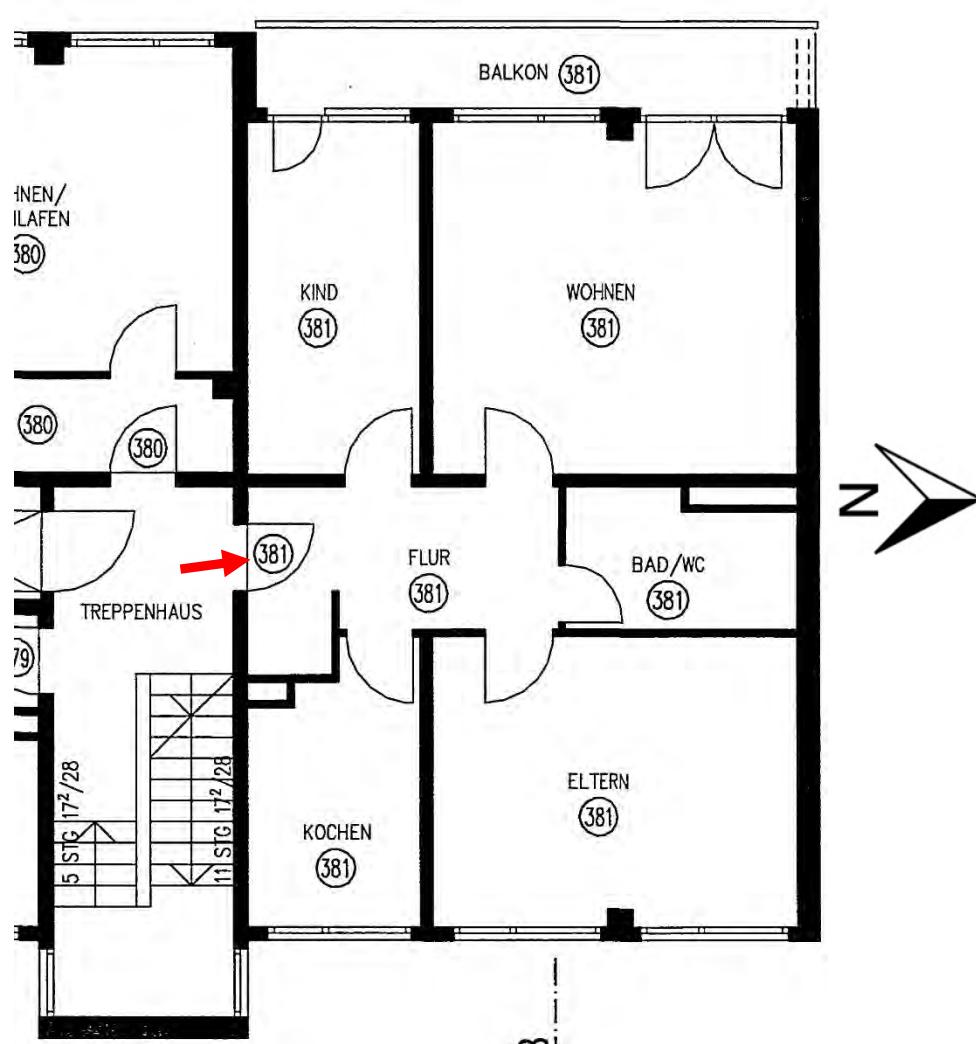
Gebäudequerschnitt B : B
laut Aufteilungsplan
(Maßstab $\approx 1 : 150$)



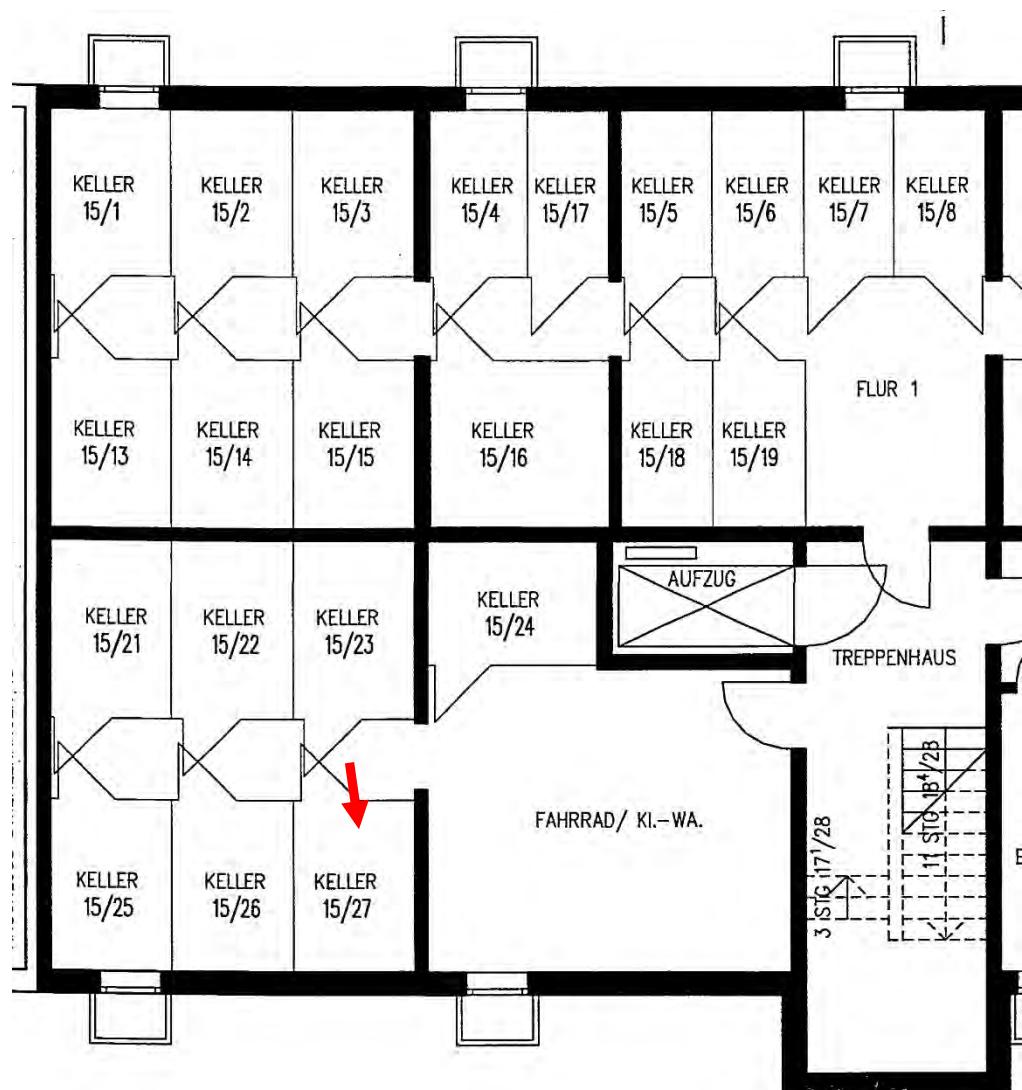
Grundriss ETW Nr. 381 im 2. OG

laut Aufteilungsplan

(Maßstab $\approx 1 : 100$)



Grundriss Kellergeschoß
mit Kellerabstellraum Nr. 15/27
laut Aufteilungsplan
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



Grundriss Tiefgarage mit TG-Stellplatz Nr. 8301
laut Aufteilungsplan (Maßstab $\approx 1 : 100$)

