

Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
Az: 1510 K 181 / 24

Objekte: a) 1-Zi.-Appartement mit Balkon im 2.OG/mi. und Kellerabteil, Forstenrieder Allee 231, 81476 München (Forstenried), Wohnfläche ca. 36 m², Orientierung nach Nordosten, Nutzfläche Kellerabteil ca. 7 m², als 19,14/1.000 MEA, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 12

b) TG-Stellplatz in der Tiefgarage der Anlage, als 2/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragen-Duplexparkern Nr. 22 (½ Anteil), lt. Hausverwaltung unterer Stellplatz, Nutzfläche ca. 14 m²

je am Grundstück der Gmkg. Forstenried, Fl.Nr. 393/2, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 5.020 m²

Anlage bestehend aus zwei 3-gesch. Mehrfamilienwohnhäusern mit 15 Wohnungen, einem Hobby-, einem Fitnessraum und 21 TG-Stellplätzen, Baujahr ca. 1992

Wert.-Stichtag: 09.01.2025 / Ortstermin
Haus, Wohnung und Garage konnten nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Wohnlage: Gute Wohnlage an quartiersinterner Verbindungsstraße

Grundbücher: a) AG München, Grundbuch von Forstenried, Bd. 370, Bl. 12168
b) AG München, Grundbuch von Forstenried, Bd. 370, Bl. 12178

Bauweise: Wohnhaus und Tiefgarage als konventionelle Massivbauten im Stil der Bauzeit

Ausstattung/ Zustand: Zustand d. Gemeinschaftseigentums, soweit äußerlich erkennbar, durchschnittlich instand gehalten,
Ausstattung und Zustand der Wohnung unbekannt

Verkehrswert: a) **246.000 € (unter Vorbehalt;** miet-/lastenfreier Zustand)
b) **24.000 € (unter Vorbehalt;** miet-/lastenfreier Zustand)

Nutzer: Scheinbar eigengenutzt; ob Mietverhältnisse bestehen, ist unklar

Wohngeld: lt. Wirtschaftsplan 2024 monatl.: 238,05 €
Rücklagen der Gemeinschaft am 31.12.2023: 60.872,47 €

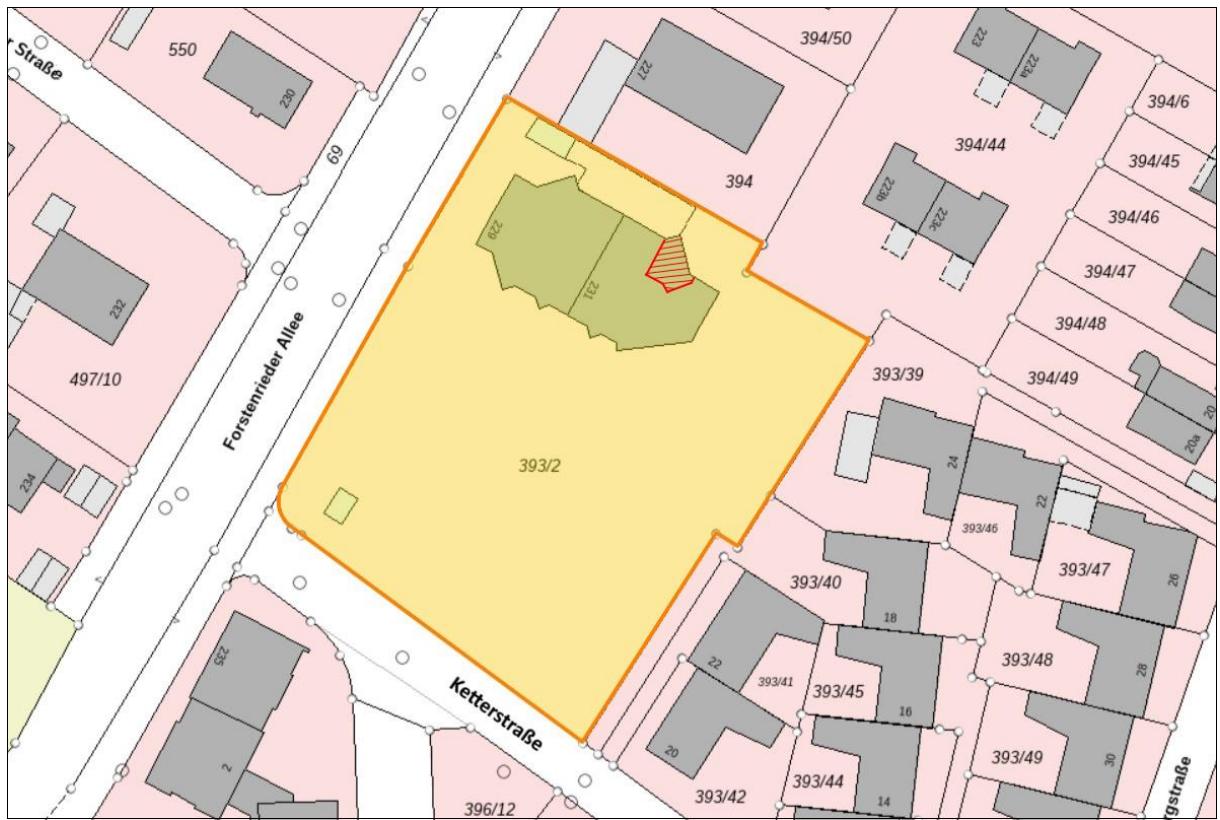
Energieausweis: Endenergieverbrauch: 109 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch: 120 kWh/(m²a)

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

Anlagen: Ortsplan u. Kataster, Grundriss Wohnung, Grundriss TG, 2 Fotos

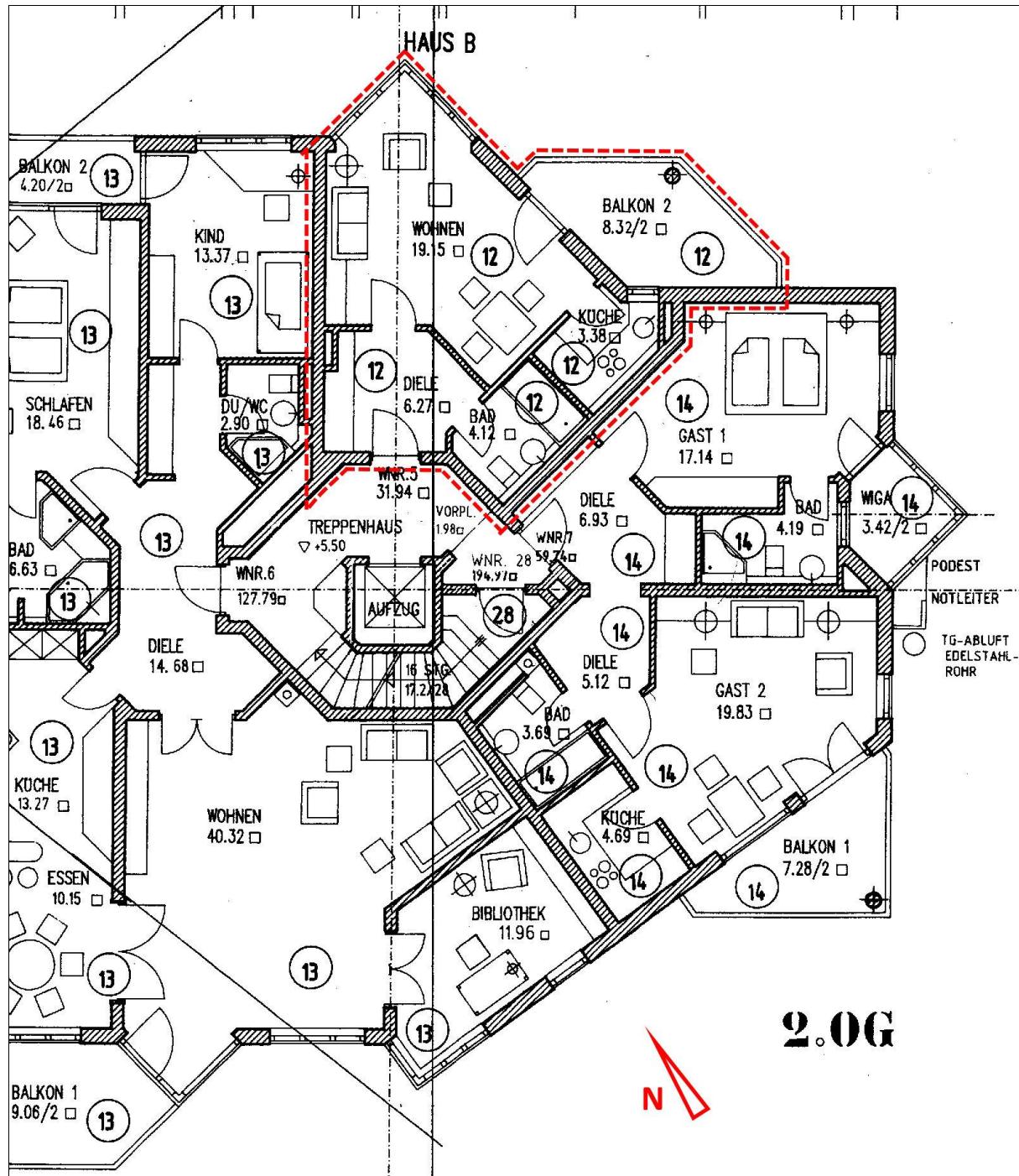
Das Expose besteht aus 5 Seiten, erstellt am 22.01.2025

Ortsplan und Kataster (o.M.)



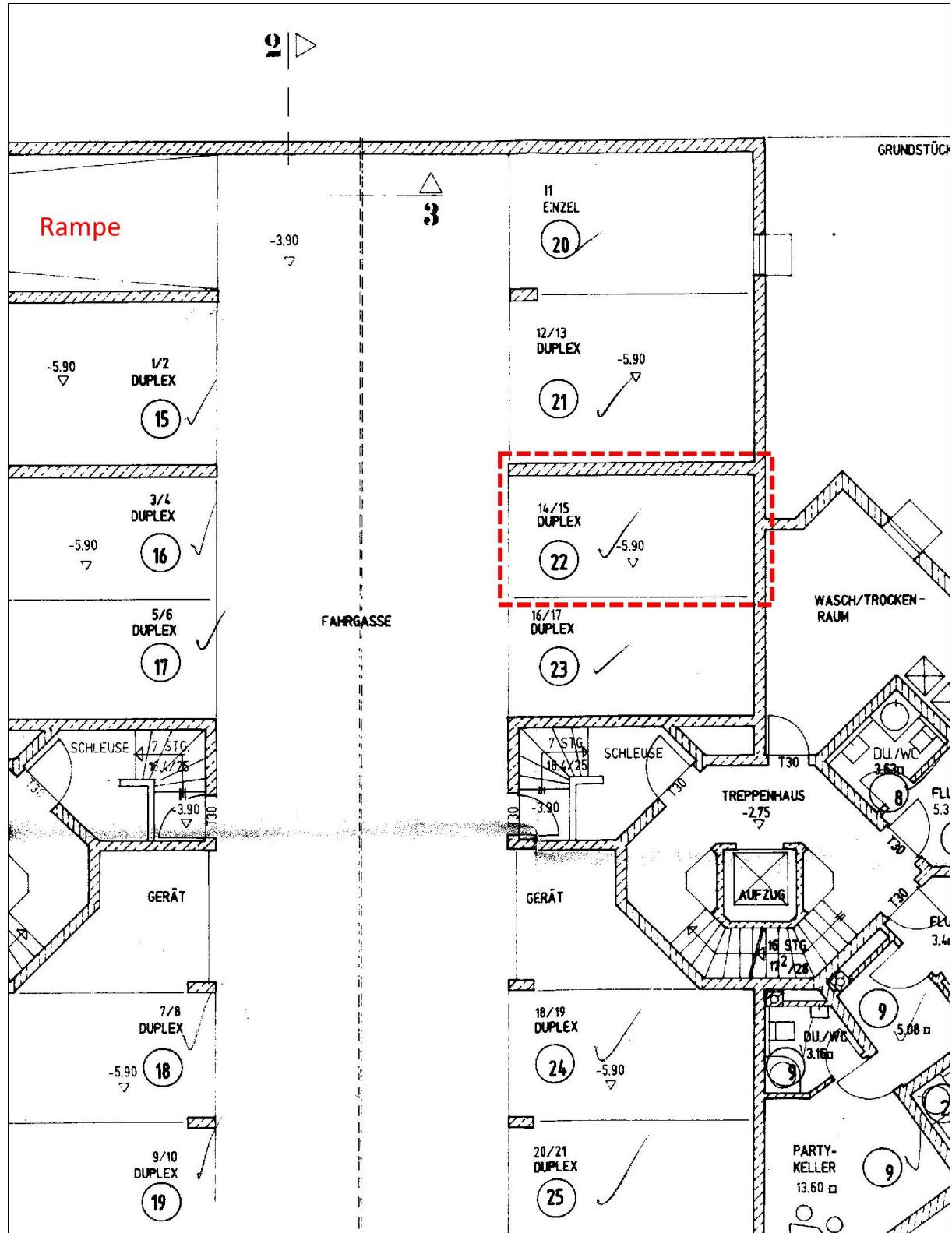
Grundriss Wohnung Nr. 12 im 2.OG/re.

(o.M.)



Grundriss TG-Duplexparker Nr. 22 (½ Ant.)

(o.M.)



Fotos: Haus von Norden (o.) und Osten (u.)

