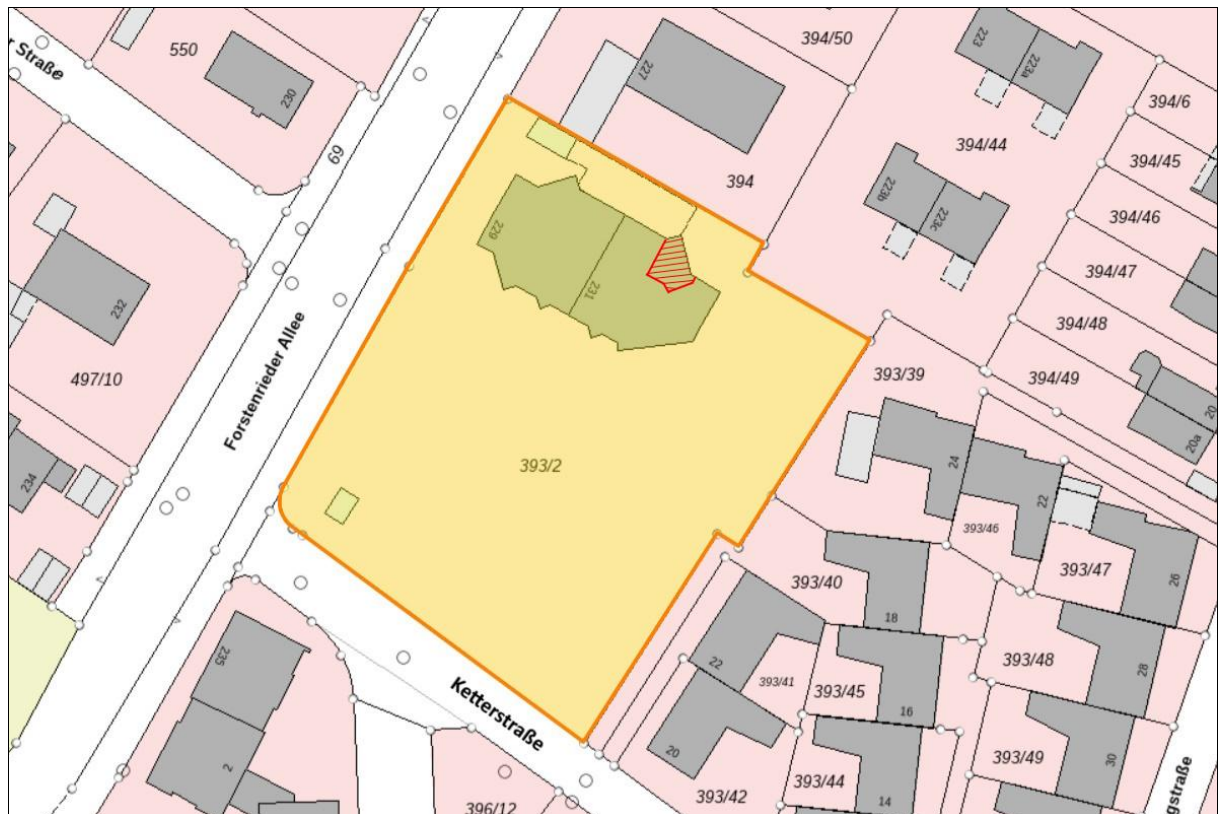


Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

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

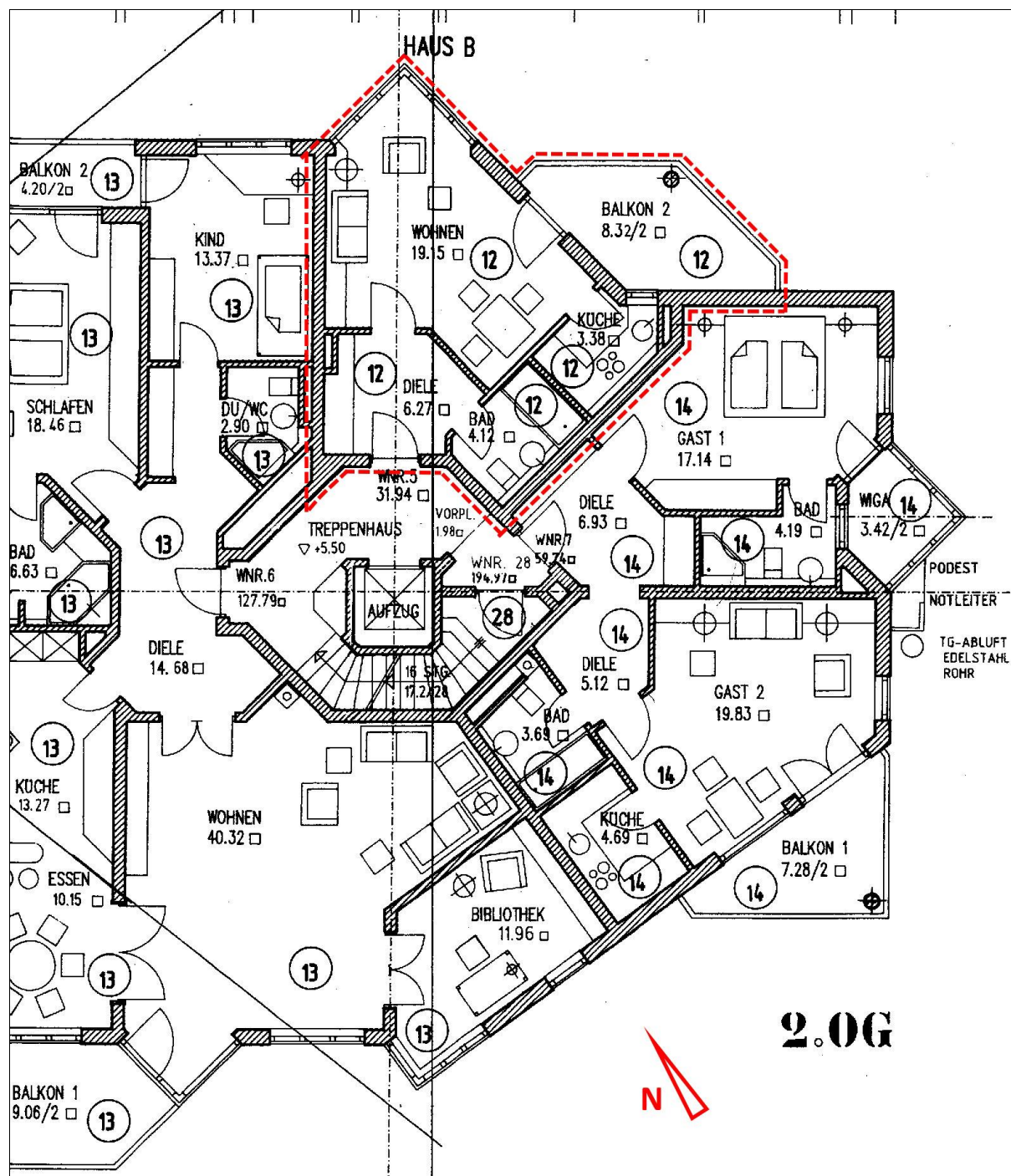
- Objekte:**
- a) 1-Zi.-Appartement mit Balkon im 2.OG/mi. und Kellerabteil, Forstenrieder Allee 231, 81476 München (Forstenried), Wohnfläche ca. 36 m², Orientierung nach Nordosten, Nutzfläche Kellerabteil ca. 7 m², als 19,14/1.000 MEA, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerteil Nr. 12
 - b) TG-Stellplatz in der Tiefgarage der Anlage, als 2/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragen-Duplexparker 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 Exposé besteht aus 5 Seiten, erstellt am 22.01.2025

Ortsplan und Kataster (o.M.)



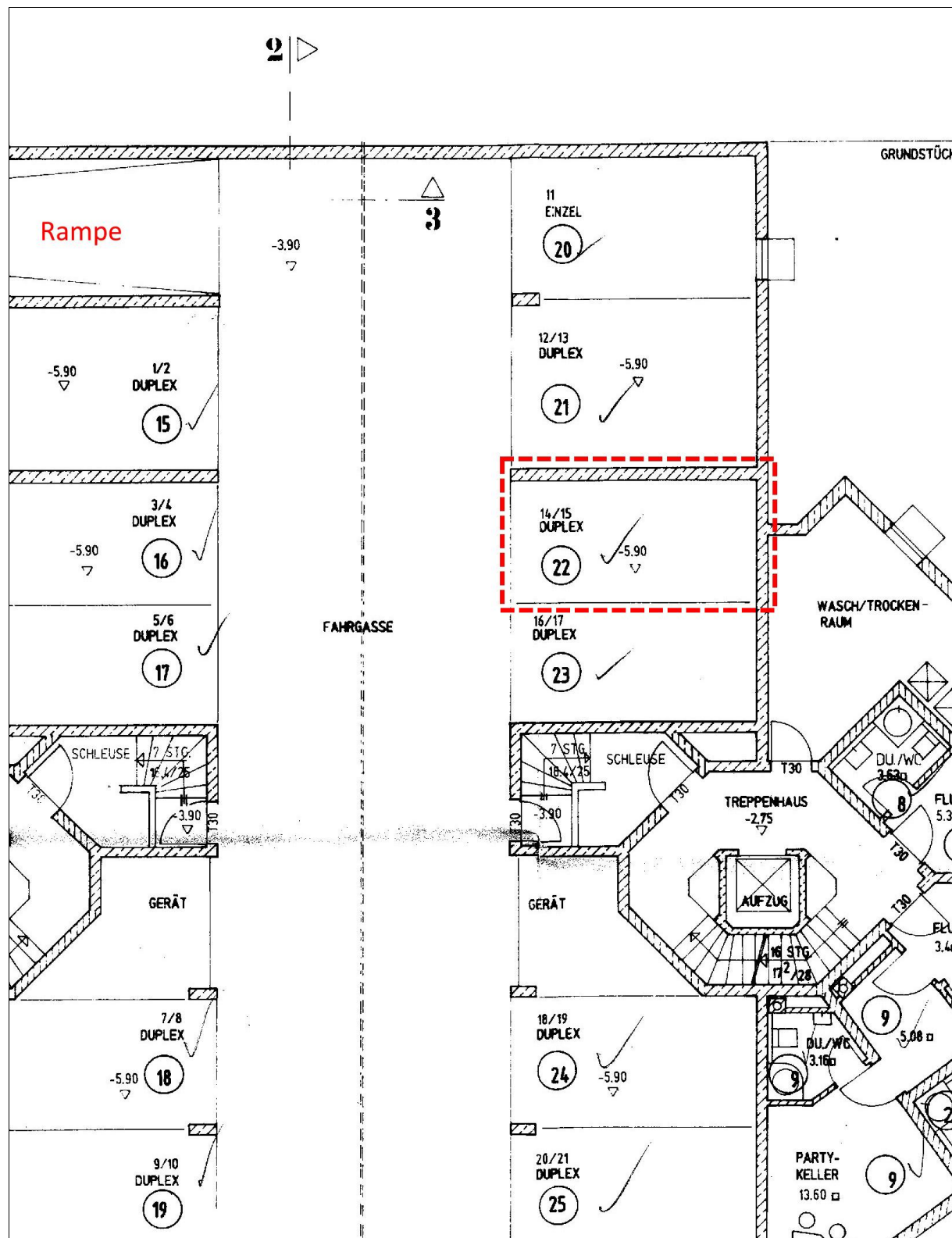
Grundriss Wohnung Nr. 12 im 2.OG/re.

(o.M.)



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

(o.M.)



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

