

EXPOSEE über den Verkehrswert des Grundstücks Flurstück Nr. 1385/15
Gemarkung Obermenzing, Polkostraße 37, 81245 München

Erstellt am 26.01.2024, 16.935 Zeichen; gültig mit Verkehrswertgutachten vom 26.01.2024.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 09.08.2023
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 12.01.2021, 16.02.2021, 05.10.2023 (ohne OG)

2. Wertermittlungsstichtag: 26.01.2024 (Qualitätsstichtag 05.10.2023)

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Obermenzing, Blatt 12647
- Grundstücksgröße: 520 m²
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteinfluss
- Bebauung: Dreifamilienhaus, E+1+D, unterkellert, Dachspitz ausgebaut, Einzelgarage
- Baujahr ca. 1955, Aufstockung/Erweiterung ca. 2007
- Wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ: 0,63
- Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 598,02 m², Garage: 19,95 m²
- Anrechenbare Wohnfläche: EG/KG: 116,99 m², OG 81,19 m², DG/DS: 44,60 + 31,84 m², gesamt 274,61 m²
- Nutzungsverflächen (NUF) KG: 41,42 m²

4. Ort:

81245 München, Obermenzing, Sozialstruktur gehoben;

5. Lage:

Obermenzing westlicher Bereich, Nähe Pasing, S-Bahn- und Bahnhof, gute Infrastruktur, ruhige Lage, gute Wohnlage, Hauptorientierung Südosten

6. Planungsrecht:

Kein Bebauungsplan, FNP reines Wohngebiet, Beurteilung nach umliegender Bebauung gem. § 34 BauGB, Baugrenze, Gemeindeverordnung, kein wesentliches Erweiterungspotential;

7. Nutzung:

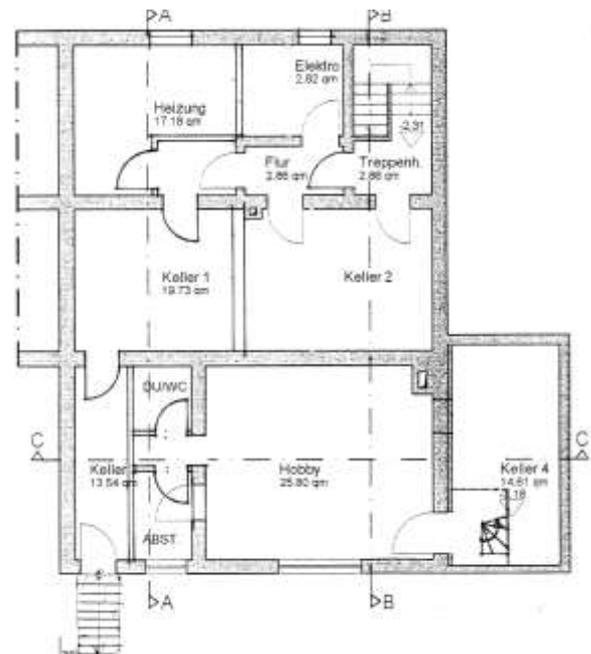
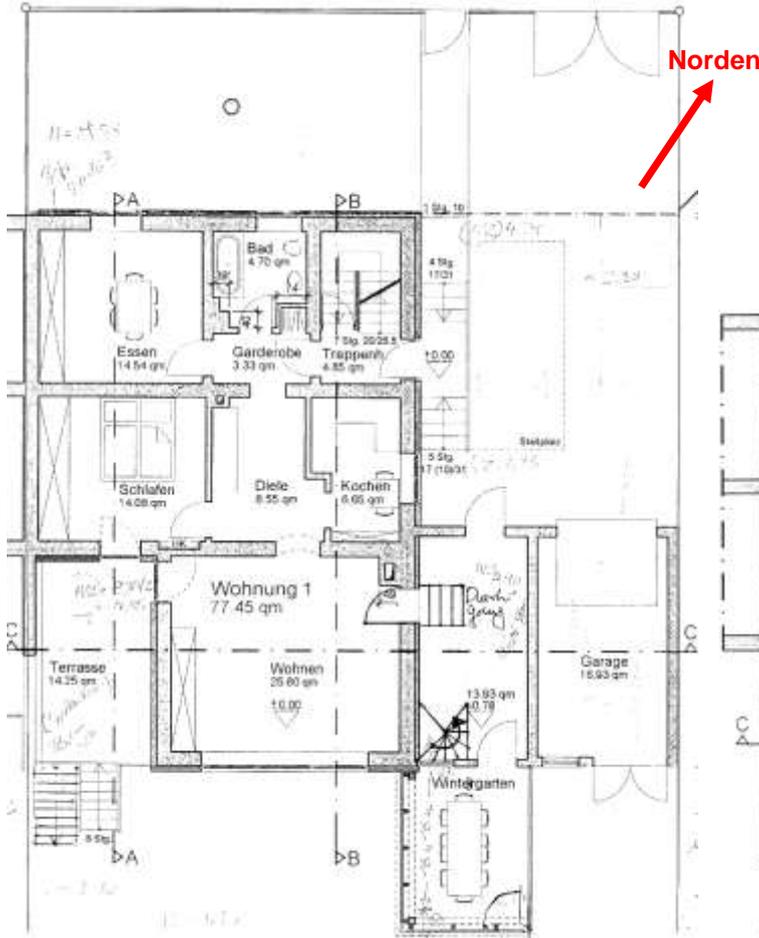
Wohnung OG vermietet zu 1.590 € mtl. inkl. bis zu 400 € mtl. Nebenkosten;

8. Beschreibung:

Dreifamilienhaus, Formensprache objekttypisch, Satteldach, Gauben, Erschließung über Treppenhaus;
EG Flur, Bad/WC, Küche, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Wintergarten und Durchgang, interne Treppe ins KG, dort Hobbyraum natürlich belichtet, Kammer, Dusche/WC, Terrasse, Garten, Garage als Durchgang zum Garten,
OG Bad/WC, Küche, 2 Zimmer, Wohnzimmer, Dachterrasse, Balkon,
DG Dusche/WC, Zimmer mit Kochnische, Zimmer, 2. Einheit Küche, Treppen- und Schrankraum, Wohnzimmer mit Galerie, Dachspitz ausgebaut, Bad/WC;
Keller Lagerräume, Heizungsraum, Außentreppe;
Massivbauweise Mauerwerk, Gründung/KG Stahlbeton/Beton, Holzdachstuhl gedämmt, Deckung Tonziegel, Decken Stahlbeton, über DG Holz, Treppe Holz, Fenster Holz bzw. Kunststoff Wärmeschutzverglasung, Böden Parkett, Keramik, Sanitärräume modernisiert (außer EG): Einbauwanne, Einbau-Duschwanne, Waschbecken, Wand-WCs, Einbau-Spülkasten, KG Anschluss Waschmaschine, Gas-Brennwert-Zentralheizung, tlw. Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral;
Zustand: durchschnittlich gepflegt, zeitgemäßer (außer Bad EG), durchschnittlicher Ausstattungsstandard, Schönheitsreparatur- und Instandsetzungsbedarf, energetischer Zustand durchschnittlich;
Objekt erfüllt durchschnittliche bis gehobene Wohnanforderungen;
Nutzung als Mehrgenerationen- oder großes Einfamilienhaus möglich;
Durchschnittliche Vermarktungschancen;

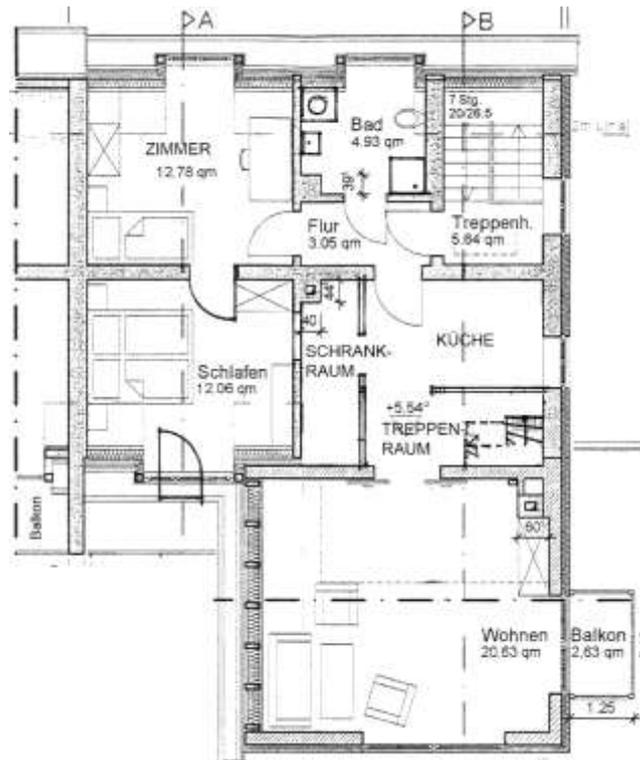
9. Verkehrswert (Marktwert): 2.070.000 €

10. Anlagen



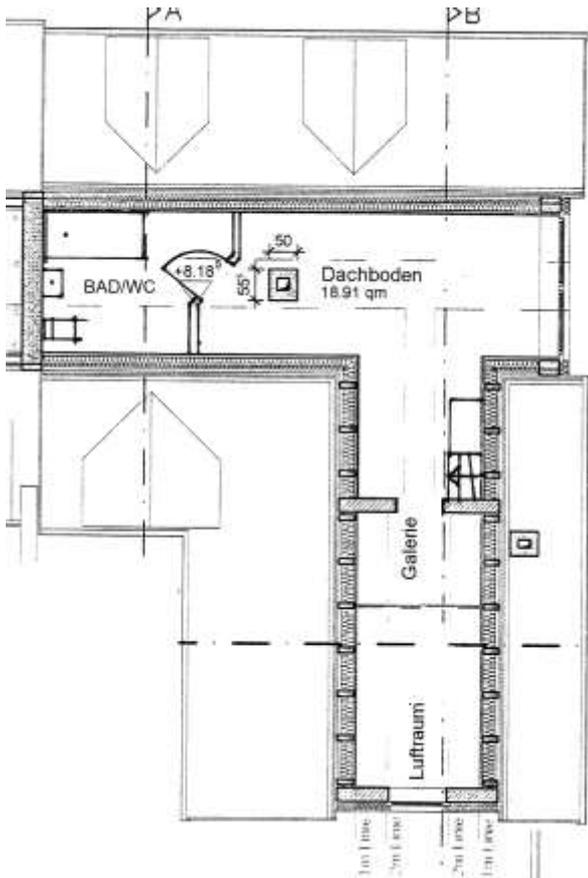
Grundriss Erdgeschoß

Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Obergeschoß

Grundriss Dachgeschoß



Grundriss Dachspitz

Schnitt



Lageplan Kartengrundlage / Geobasisdaten:

Ansicht von Südosten



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Südosten



Wintergarten/Garage von Südosten



EG Wintergarten



EG Wohnzimmer



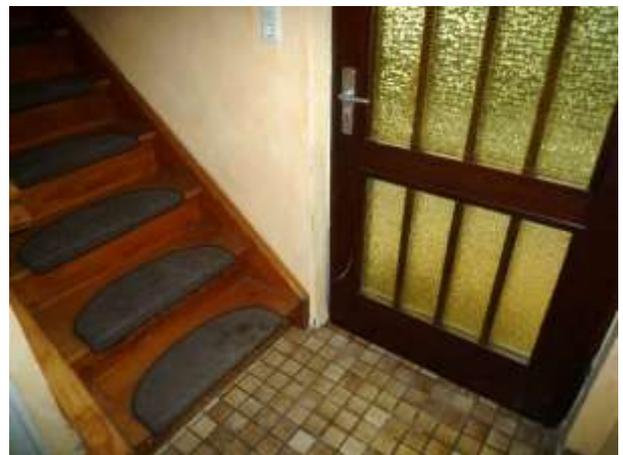
Flur EG



Bad/WC EG



Heizung KG



Treppenraum EG



DG Galerie



Bad/WC OG



Wohnzimmer OG



Küche OG



Bad/WC DS



Wohnzimmer DG



Dusche/WC DG



Hobbyraum KG