



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
 Von der Industrie- und Handelskammer für
 München und Oberbayern öffentlich bestellte und
 vereidigte Sachverständige für die Bewertung
 von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé für die Doppelhaushälfte und Garage, Flurstücks 191/61
 in der Ickelsamerstraße 54 in 81825 München

- Bezugnahme:** Verkehrswertgutachten vom 03. August 2023
 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13. Juni 2023
- Objekte:** Doppelhaushälfte mit Garten, Wohnzimmer mit Essdiele, Küche, Gäste-WC, und Abstellkammer im EG, drei Zimmer und Badezimmer im OG und Studio mit Kochzeile und Badezimmer im DG. Im Keller sind ein großer Hobbyraum, ein Heizraum, eine Waschküche und ein Kellerraum vorhanden.
 Einzelgarage, die über die Stichstraße erschlossen wird.
- Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich östlich der Innenstadt, im 15. Münchner Stadtbezirk Trudering-Riem. Der Stadtteil Trudering, in dem das Bewertungsobjekt liegt, wird durch eine weiträumige Ein- und Zweifamilienhausbebauung bestimmt. Der Münchner Hauptbahnhof ist ab der S- und U-Bahnhaltestelle Trudering in ca. 17 Minuten und die Messestadt West sowie die Riemarcaden in ca. fünf Minuten erreicht. Die Fahrzeit zur S- und U- Bahnhaltestelle mit dem Bus beträgt ca. fünf Minuten. Die Ickelsamerstraße ist über die Wasserburger Landstraße an den Mittleren Ring, der ca. 5,5 km westlich verläuft, gut angebunden. Die Ickelsamerstraße ist eine ruhige Anliegerstraße; sie wird gemäß Mietspiegel für München und der Lagekarte des Gutachterausschusses als durchschnittliche Lage beurteilt.
- Grundbuch:** Gemarkung Trudering
 Flurstück 191/61, Ickelsamerstraße 54, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu 451 m²
- Bebauung:** Baujahr der Doppelhaushälfte ist nach Angabe der Miteigentümerin 1982. Das Haus ist nach Nordosten und Südwesten ausgerichtet, der Garten liegt im Südwesten.
- Wohnfläche ca. 187,5 m², der Balkon ist mit ½ der Fläche enthalten. Nutzfläche im Keller beträgt ca. 70,8 m².
 Massivbauweise, voll unterkellert mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach mit kleinen Dachüberständen. Gemäß vorliegendem Eingabeplan sind die Kommunwände durch Gebäudedehnfugen getrennt.
- Naturbelassene Holzfenster mit Schallschutzverglasung, abschließbar, innen weiß gestrichen und Kunststoffrollos, die zum Teil elektrisch bedienbar sind, sowie weiße Kunststoff-Dachflächenfenster. Im Keller sind weißen Kunststofffenster und ein Stahlfenster mit Mäusegitter.

EG gefliest, OG mit Parkettbelag, DG mit Laminatbelag, Badezimmer im OG und DG gefliest. KG, Hobbyraum gefliest.

Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung; die Räume werden über Radiatoren beheizt.

Im Garten sind ein Gartenhäuschen und ein überdachter Freisitz vorhanden.

Garage: Einzelgarage mit Kunststoffkipptor, Außentür in den Garten.

Verkehrswert:

1.540.000 €

(miet- und lastenfreier Zustand)

Wertermittlungstichtag 13.06.2023

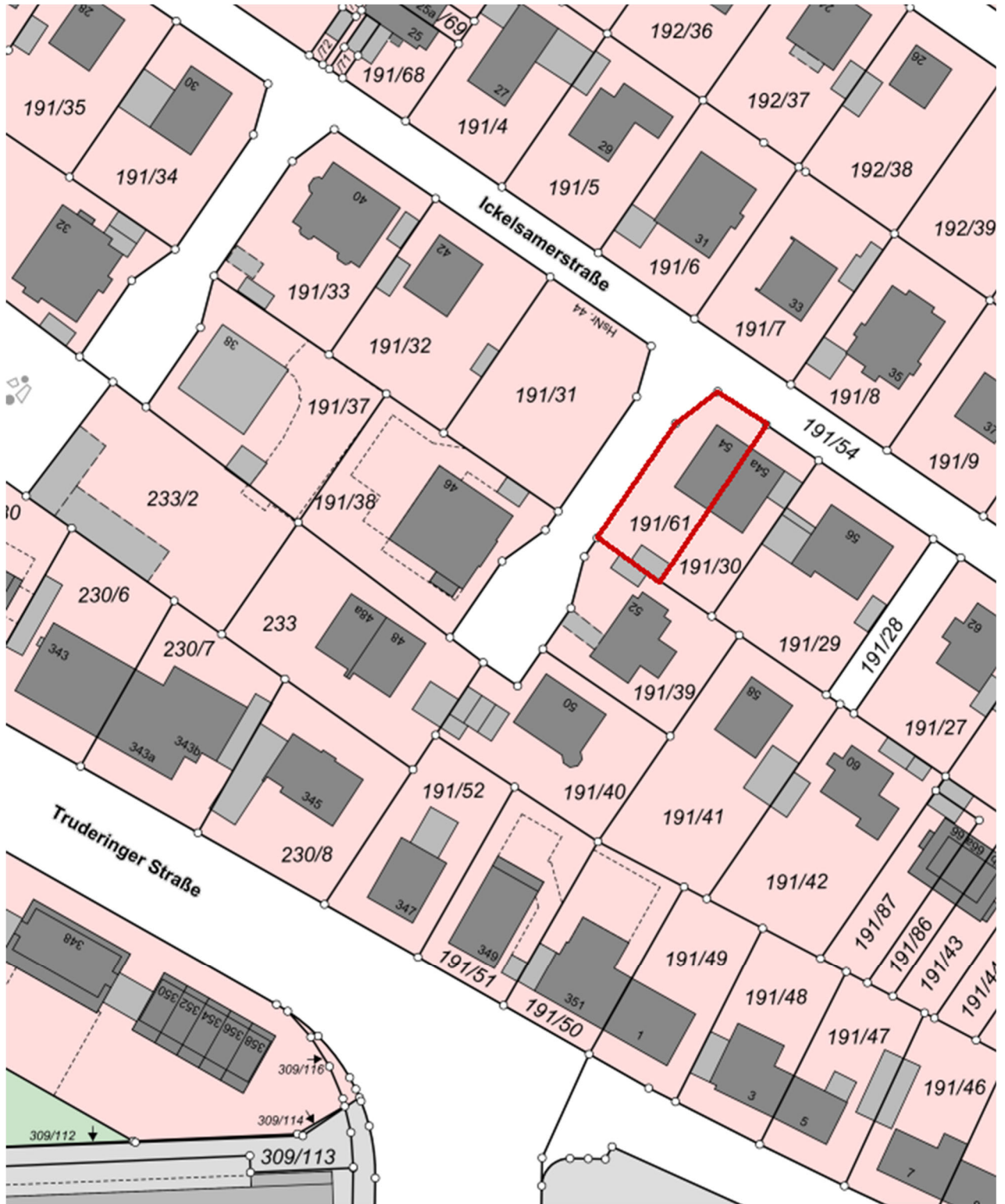
Hinweis:

Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



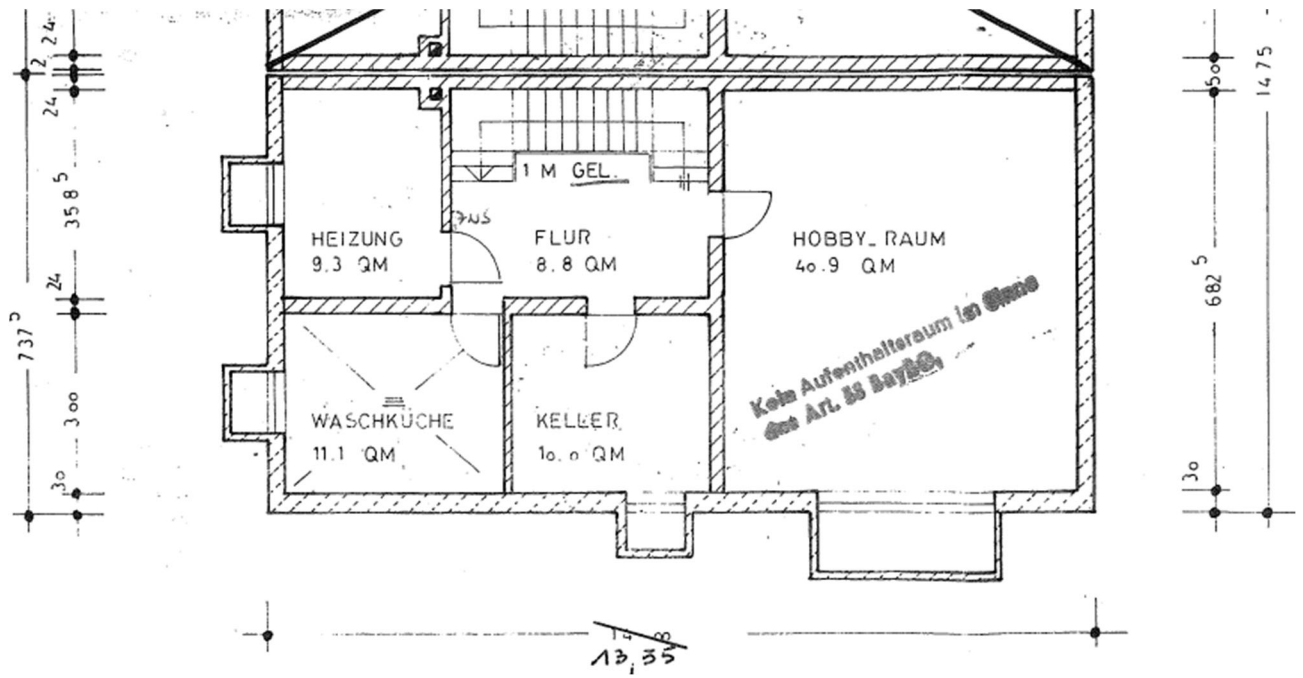
Ortsplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

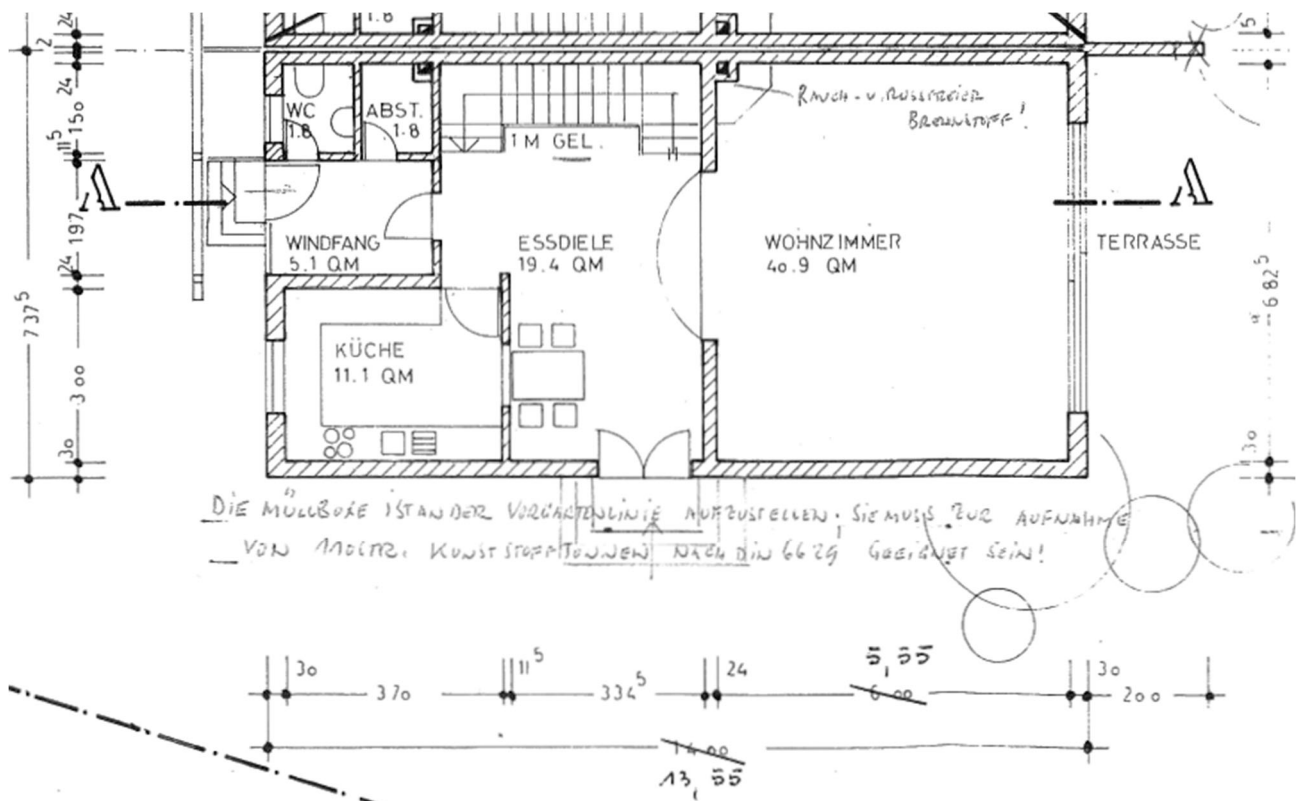


Lageplan

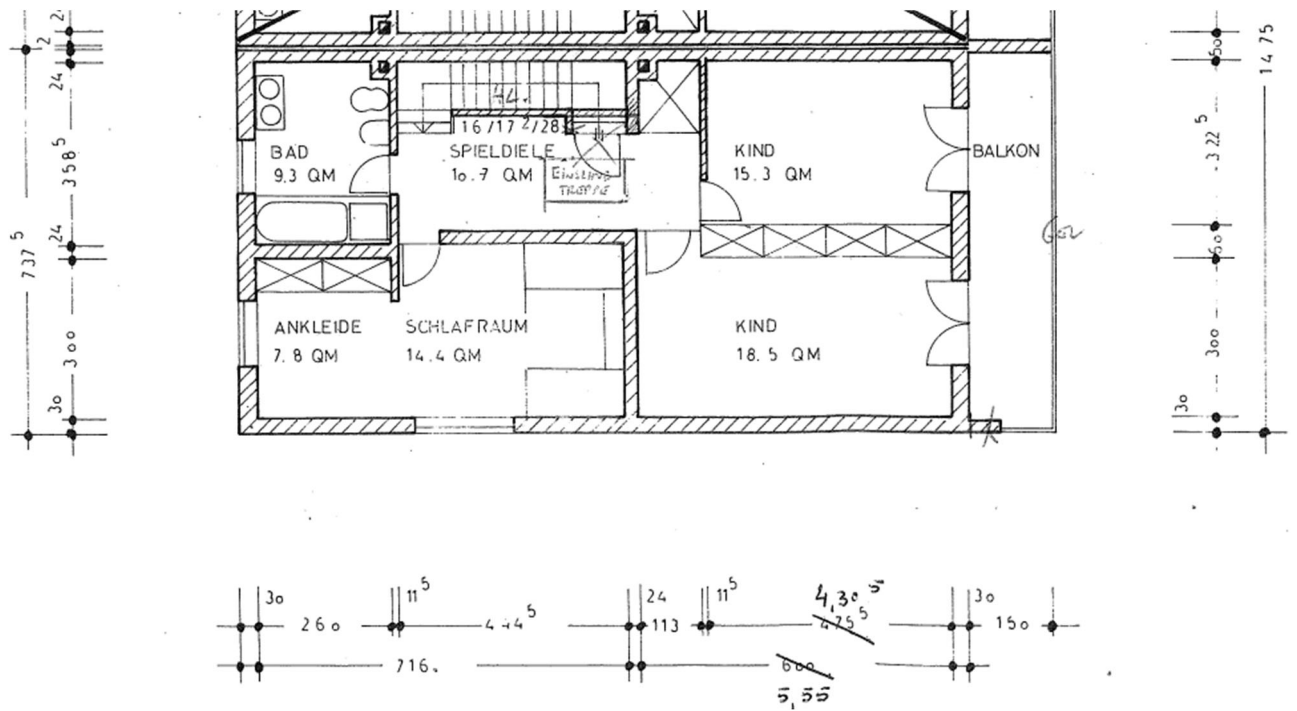
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



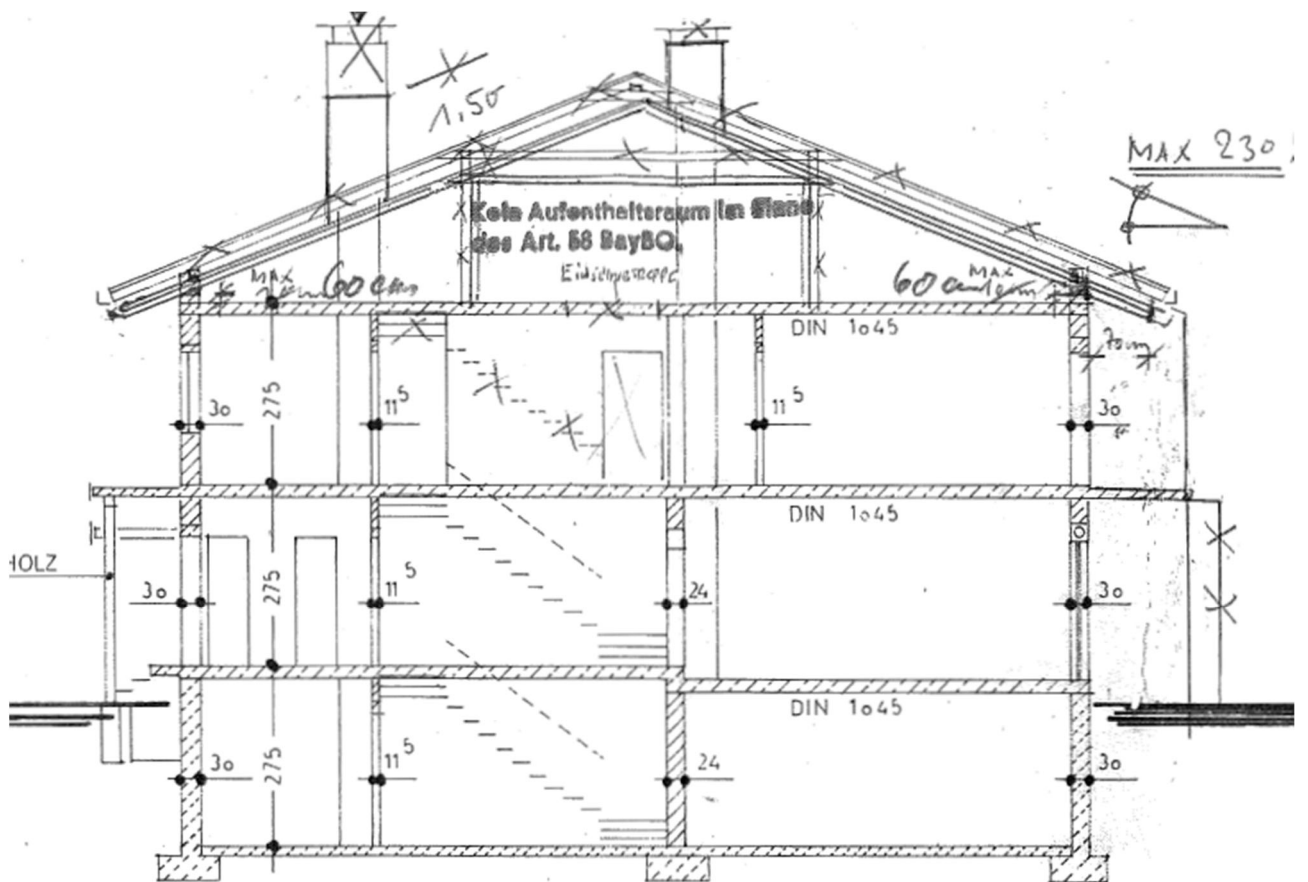
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt



Ansicht von Nordosten



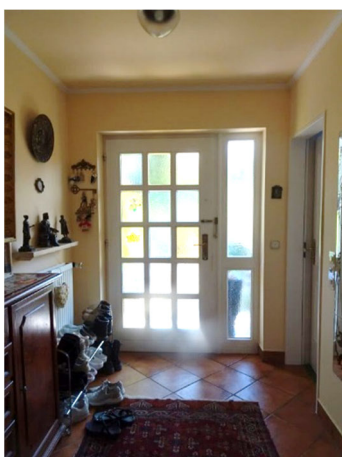
Ansicht von Nordwesten



Ansicht Garagenzufahrt



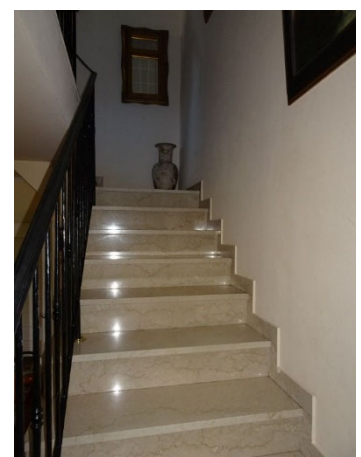
Ansicht von Südwesten



Hauseingangstür



Küche



Treppe



Wohnzimmer



OG, Badezimmer



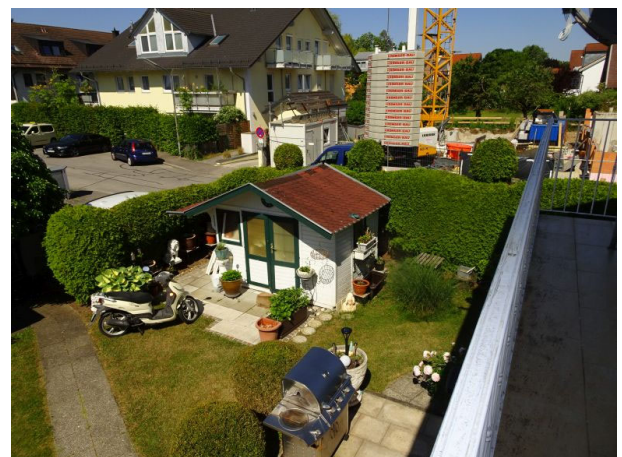
OG, Badezimmer



OG, Balkon



Blick zum überdachten Freisitz



Blick zum Gartenhäuschen



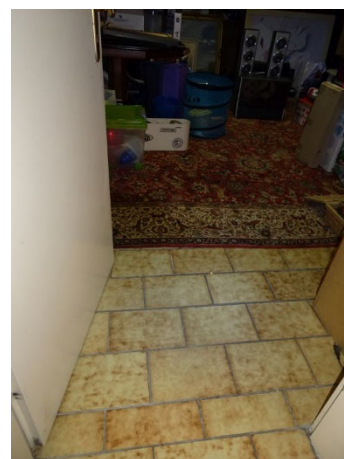
DG, Bodenbelag Studio



DG, Badezimmer



KG, Waschküche mit Dusche



KG, Fliesenboden