

Exposé

für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

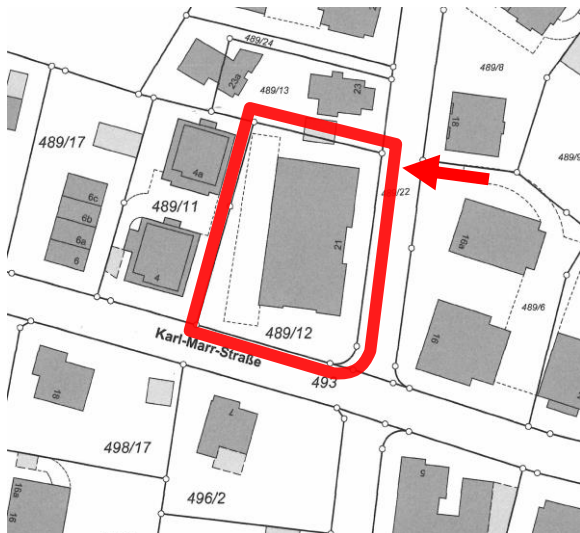
Az.: 1514 K 14/24

Objekte:	1. Sondereigentum an einer Wohnung 2. Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz
Objektadresse:	Allescherstraße 21, 81479 München
Wertermittlungstichtag:	10.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis:	<i>Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich</i>
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Solln, 1. Band 270, Blatt 8858 ((Wohnungsgrundbuch) 2. Band 271, Blatt 8874 (Teileigentumsgrundbuch)
Katasterangaben:	1. 52,767/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Solln, FINr. 489/12, Allescherstr. 21, Gebäude- und Freifläche zu 1.846 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung 2. 14,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Solln, FINr. 489/12, Allescherstr. 21, Gebäude- und Freifläche zu 1.846 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. G 21 bezeichneten Tiefgarage
grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II)	In den Abteilungen II der Grundbücher steht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk 1 Eintragung, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat
Lage:	südlich der Innenstadt von München im Stadtbezirk Solln gelegen; die Entfernung zur Innenstadt (Marienplatz) beträgt ca. 10 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten usw. in der näheren Umgebung entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe, beste Wohnlage (gem. Mietspiegel München)
Immissionen:	keine
Gebäudeart:	20 Parteien-Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1972
Modernisierungen:	keine wertrelevanten bekannt
Bauweise:	Massivbau; Bodenplatte oder Streifenfundament; Geschossdecken aus Stahlbeton; Wände aus Beton oder Mauerwerk; Flachdach; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Stahlbetontreppen, Setz- und Trittstufen mit Marmorbelag; einfaches Eisengeländer mit Farbanstrich, Handlauf aus Edelstahl
Heizung:	Öl-Zentralheizung
Lage der Sondereigentume im Gebäude:	Das Sondereigentum von Wohnung Nr. 5 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) hinten rechts

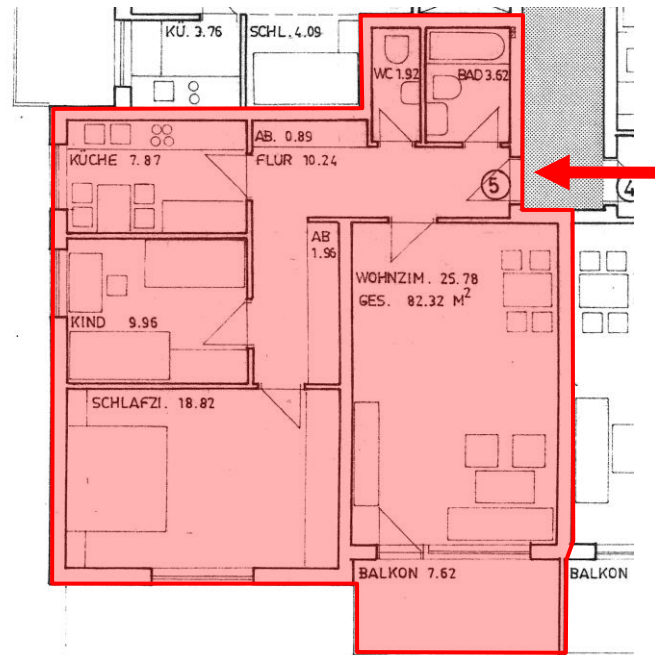
Vorbemerkungen:

Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 5 konnte nicht von innen besichtigt werden; über dessen aktuelle Ausstattung können daher keine Angaben gemacht werden. Es wird in diesem Gutachten von einer durchschnittlichen Ausstattung in allen Bereichen ausgegangen.

Ausstattung:	Eingangstür in Metallrahmen mit großen Glasausschnitten und schmalem beweglichen Seitenteil Holzfenster mit Isolierverglasung und Farbanstrich; einfache Schlösser und Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Zinkblech Wohnungseingangstüren als einfache glatte Holztüren mit Naturholzfurnier; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Sondernutzungsrechte:	Es sind keine Sondernutzungsrechte vergeben.
Bauzustand:	der bauliche Zustand ist normal bis gut; es besteht offensichtlich kein Unterhaltungsstau
Wohnfläche:	die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 82,32 m ²
Kellerabteil:	zu dem Sondereigentum Nr. 5 gehört ein separates Abteil im Kellergeschoss mit insgesamt rd. 9 m ² Nutzfläche; Abtrennung der Kellerräume durch Holzlattenverschlüsse; Betonestrichboden mit Farbanstrich; Betonwände und -decken mit Farbanstrich
Tiefgaragenstellplatz:	vollwertiger Kfz-Stellplatz (kein Duplex)
Zustand Tiefgarage:	der Zustand des Kfz-Stellplatzes Nr. 5 ist normal, die Tiefgarage insgesamt ist renovierungsbedürftig
Zustand Sondereigentum:	<i>keine Angaben möglich</i>
Nutzungssituation:	die Sondereigentume sind offensichtlich vermietet
Wohngeld:	1. Wohnung Nr. 5: 511,97 €/Monat 2. Tiefgaragenstellplatz: 10,04 €/Monat
Verkehrswerte:	Die miet- und lastenfreien Verkehrswerte werden jeweils aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 abgeleitet zu: 1. rd. 604.000,00 € 2. rd. 18.000,00 €
Energieausweis:	es liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs vor; der Endenergiebedarf beträgt demnach für das Gebäude 133,2 kWh/(m ² ×a), der Primärenergiebedarf beträgt 147,3 kWh/(m ² ×a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Hinweis:	Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
Anlagen:	Katasterkarte, Grundrissplan, Fotos



Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Wohnung Nr. 5



Gebäude-Südseite



Gebäude-Ostseite mit Hauseingang



Treppenhaus



Waschkeller