

Exposé

für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

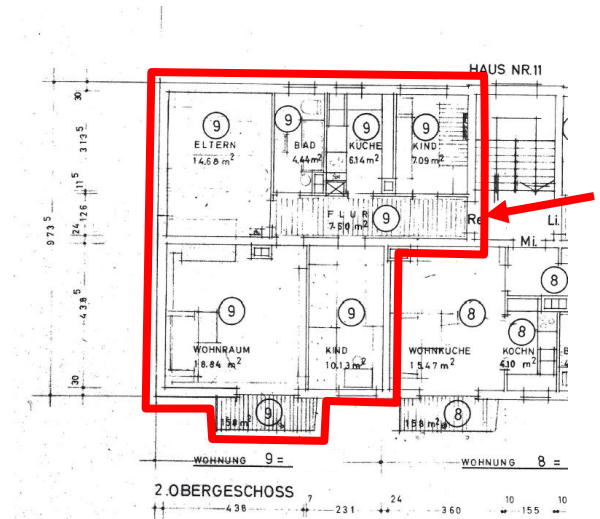
Az.: 1514 K 40/24

Objekte:	Sondereigentum an einer Wohnung
Objektadresse:	Landfriedstraße 11, 81547 München
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Giesing, Band 878, Blatt 27009
Katasterangaben:	19,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Giesing, FlNr. 13039, Landfriedstraße 3, 5, 7, 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 3.271 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 lt. Aufteilungsplan
grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II)	dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 07.05.2024 vor; hier-nach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Giesing, Band 878, Blatt 27009 eine Duldung der nachbarschaftlichen Grenzbebauung und der Zwangsversteigerungsvermerk; beide haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Lage:	südlich der Innenstadt von München im Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching zwischen dem Wettersteinplatz und dem St.-Quirin-Platz gelegen; die Entfernung zur Innenstadt (Marienplatz) beträgt ca. 5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten usw. in der näheren Umgebung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnhaltestelle St.-Quirin-Platz) ca. 240 m entfernt; durchschnittliche Wohnlage (gem. Mietspiegel München)
Immissionen:	keine wesentlichen Beeinträchtigungen
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit je 3 Wohnungen auf 5 Etagen; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Satteldach
Baujahr:	1960
Modernisierungen:	Nachträglich angebrachtes Wärmedämmverbundsystem, Modernisierungsjahr unbekannt, Erneuerung Fenster, vermutlich im Jahr 2000
Bauweise:	Massivbau; Fundamente und Geschossdecken aus Beton; Wände aus Mauerwerk; Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag; einfaches Eisengeländer mit Farbanstrich, Handläufe aus Kunststoff
Lage der Sondereigen-tums im Gebäude:	das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 liegt im 2. Obergeschoss und ist sowohl nach Süden als auch nach Norden ausgerichtet

Ausstattung:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vermutlich im Jahr 2000 eingebaut;
Besonderheiten:	Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 konnte nicht von innen besichtigt werden. Es lagen keine Baubeschreibung oder sonstige Auskünfte über den Ausstattungs- und Ausbaustandard sowie dem Zustand der Wohnung vor. Es wird daher von einem baujahrestypischen und durchschnittlichen Standard sowie Zustand ausgegangen.
sanitäre Installation:	Siehe „Ausstattung“
Sondernutzungsrechte:	zu dem hier zu bewertenden Sondereigentum Nr. 9 gehört ein Sondernutzungsrecht am Kellerabteil mit derselben Nummer
Bauzustand:	insgesamt durchschnittlicher Allgemeinzustand
Wohnfläche:	die Wohnung hat eine Wohnfläche von rund 68 m ²
Dachbodenabteil:	Nicht vorhanden
Bauschäden/Baumängel:	keine wertrelevanten Schäden oder Mängel bekannt
Zustand Sondereigentum:	Siehe „Ausstattung“
Nutzungssituation:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 ist augenscheinlich durch einen der Eigentümer selbstgenutzt und daher vorraussichtlich nicht vermietet
Wohngeld:	286,00 €/Monat
Verkehrswerte:	Der miet- und lastenfreie Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 abgeleitet zu rd. <u>475.000,00 €</u> .
Energieausweis:	es liegt ein Energieausweis von 2017 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergieverbrauch beträgt für das Gebäude 71,5 kWh/(m ² ×a), der Primärenergieverbrauch 50,0 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. 9



Gebäude Hauseingang



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Balkon zur Wohnung