



OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2023-1-1185-0 vom 25.08.2023 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: **3 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 28**,
im EG (Hochparterre), Baujahr ca. 1968,
Wohnfl. (mit Loggia zu ½) ca. 72 m², (Wfl. beheizt ca. 69,5 m²),
mit Kellerabteil Nr. 28

Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden.

Lage: Radolfzeller Str. 10, 81243 München (Aubing - Am Westkreuz)

Verkehrswert: **395.000,- €** (i.W: dreihundertfünfundneunzigtausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 08.08.2023

Grundbuch: AG München, Grundbuch von Aubing, Blatt 9332:
1,727/1.000-MEA am Grundstück der Gemarkung Aubing, Flst.
1940, Radolfzeller Str. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30,
32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, Gebäude- und Freifläche,
47.061 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 28

WEG: Auf dem Grundstück Flst. 1940 wurde in den Jahren 1965 bis ca.
1968 eine Wohnanlage errichtet, bestehend aus 5 Blöcken mit je
4 Mehrfamilienhäusern und 7 Parkhäusern.
Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1981, die
Eigentümergeinschaft umfasst laut Teilungserklärung ins-
gesamt 540 Wohnungen und 7 Parkhäuser (insg. 547 Einheiten).
Davon stellen die Einheiten in den Blöcken I bis V jeweils Unter-
gemeinschaften dar, die separat abgerechnet werden; die Unter-
gemeinschaft des Bewertungsobjekts Block I umfasst 108
Wohnungen mit insg. 167,868/1.000 Miteigentumsanteilen.

Haus Radolfzeller Str. 10:

Allgemein: Das Haus Radolfzeller Str. 10 ist das zweite Haus (zweiter Eingang von Süden) des östlichen Blocks I, Baujahr ca. 1968, mit KG, EG, 1. - 8. OG, und Flachdach, im Haus 27 Wohnungen.

Bauweise: Bauzeitübliche Massivbauweise:
Kellerwände Beton, ab EG Außenwände massiv, Fassaden verputzt und gestrichen, Decken betonierte, Betonkragplatten und Betonbrüstungen, Treppen betonierte, Aufzug vorh., Flachdach

Ausstattung: Lift vorhanden, im KG Waschküche und Trockenraum

Heizung: Fernwärmeversorgung, Baujahr Übergabestation 2011,
in den Wohnungen Heizkörper

Energieausweis: Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Endenergieverbrauch 113 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 12 kWh(m²a)

Sanierungsmaßnahmen:

Seit Mai 2023 werden am und im Haus umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, im Wesentlichen:
Sanierung Fassaden mit WDVS, Sanierung Balkone mit Beton-
sanierung, Austausch von Fenstern, Balkenelementen und Haus-
eingangstüren, Abstimmung der Heizung durch hydraulischen
Abgleich, Kellerdeckendämmung, Einbau einer PV-Anlage.
Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Haus bzw. der gesamte
Block I vollständig eingerüstet und verhängt.

Wohnung Nr. 28:

Art und Lage: Haus Radolfzeller Str. 10, im EG (Hochparterre) links.
3-Zimmer-Wohnung mit Ausrichtung zur Ost- und Westseite, mit
kleiner Loggia vor dem Wohnzimmer (Westseite).
Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 28.

Grundriss: Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten, alle Zimmer sind vom
Flur aus erschlossen, das Bad ist innen liegend und ohne Fenster.
Das Wohnzimmer mit Loggia ist nach Westen ausgerichtet.

Ausstattung: Zur Ausstattung der Wohnung und zum Unterhaltszustand können
keine Angaben gemacht werden, **die Wohnung konnte nicht
betreten und nicht von innen besichtigt werden.**
Aufgrund der Gesamtsituation muss möglicherweise mit ganz
erheblichen Freimachungskosten und Sanierungskosten der
Wohnung gerechnet werden.

Nutzung: Die Wohnung ist z. Stichtag von der Eigentümerin selbst bewohnt,
Angaben über evtl. bestehende Mietverhältnisse liegen nicht vor.

Besonderes: Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen (s.o.) hat die Eigen-
tümergemeinschaft einen Kredit aufgenommen, die Hausgeld-
zahlung für die Wohnung Nr. 28 erhöht sich deshalb um ca. 212 €
monatlich. In den Jahren 2023 - 2025 fallen für die Auffüllung der
Erhaltungsrücklage und die Neugestaltung der Außenanlagen
zusätzlich noch Sonderumlagen an.

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundriss Whg. Nr. 28, Fotos von aussen

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 28)

M.: ca. 1 : 1.000



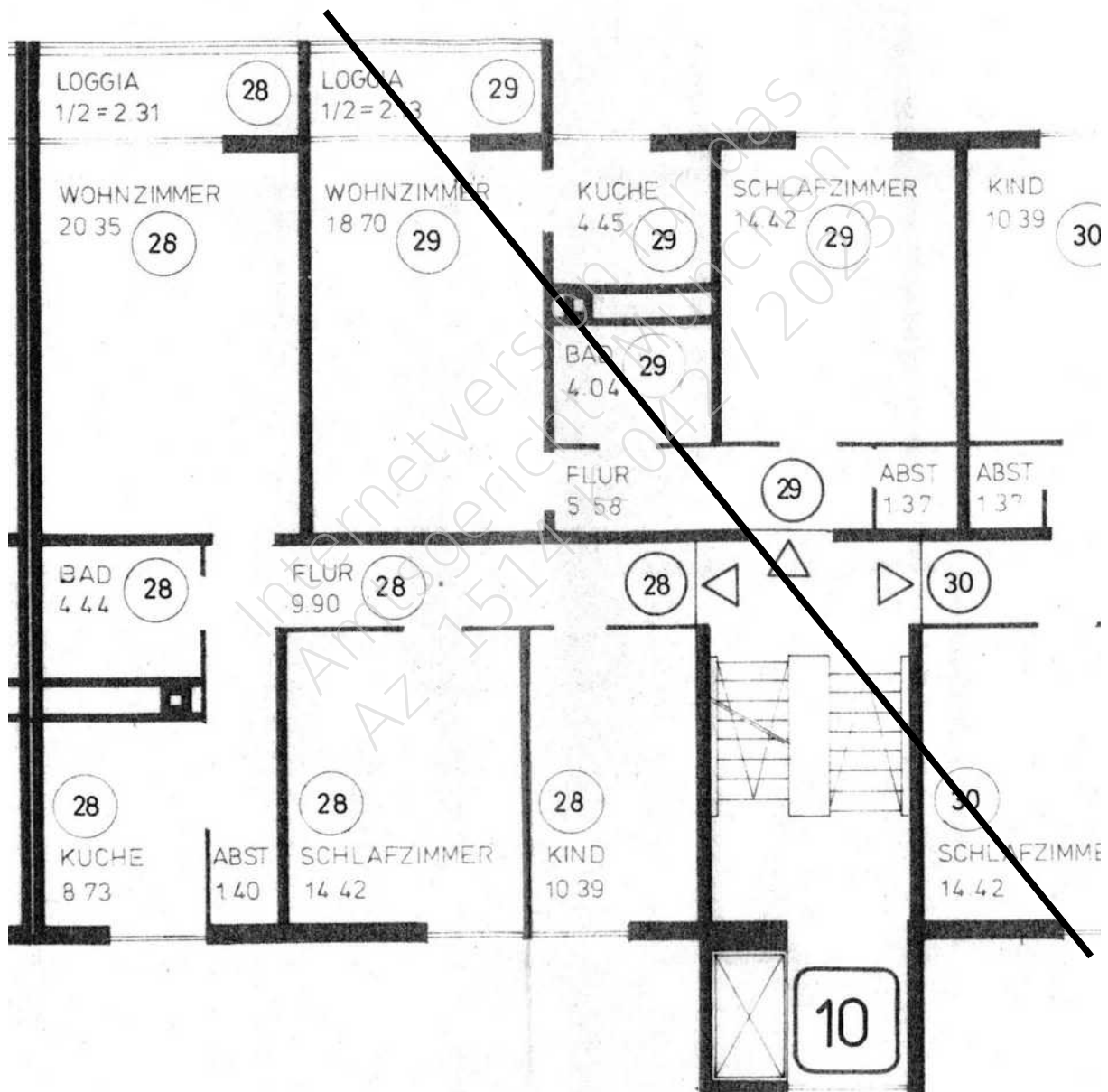
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Grundriss Wohnung Nr. 28

Haus Radolfzeller Str. 10,
EG (Hochparterre) links

M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Fotos

Radolfzeller Str. 10

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 28



Block I (Hsnr. 8, 10, 12, 14), Zugangsweg



Block I (Hsnr. 8, 10, 12, 14), Ansicht Nord-West



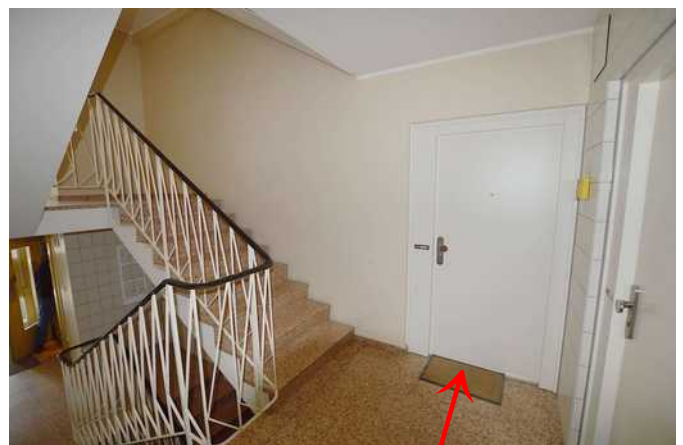
Ansicht Hauseingang vom Zuweg aus



Hauseingang



Treppenhaus EG, links: Lift



Treppenhaus EG, Pfeil = Tür Wohnung Nr. 28