

Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

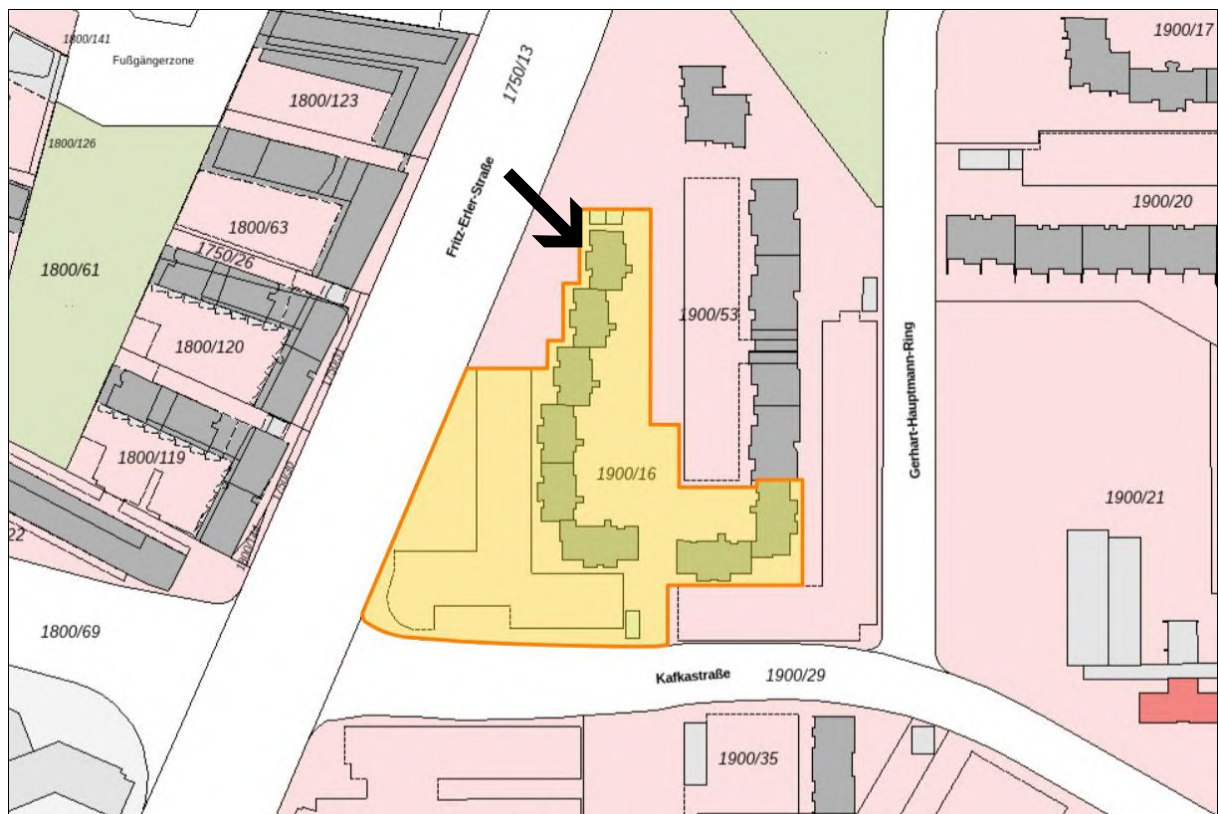
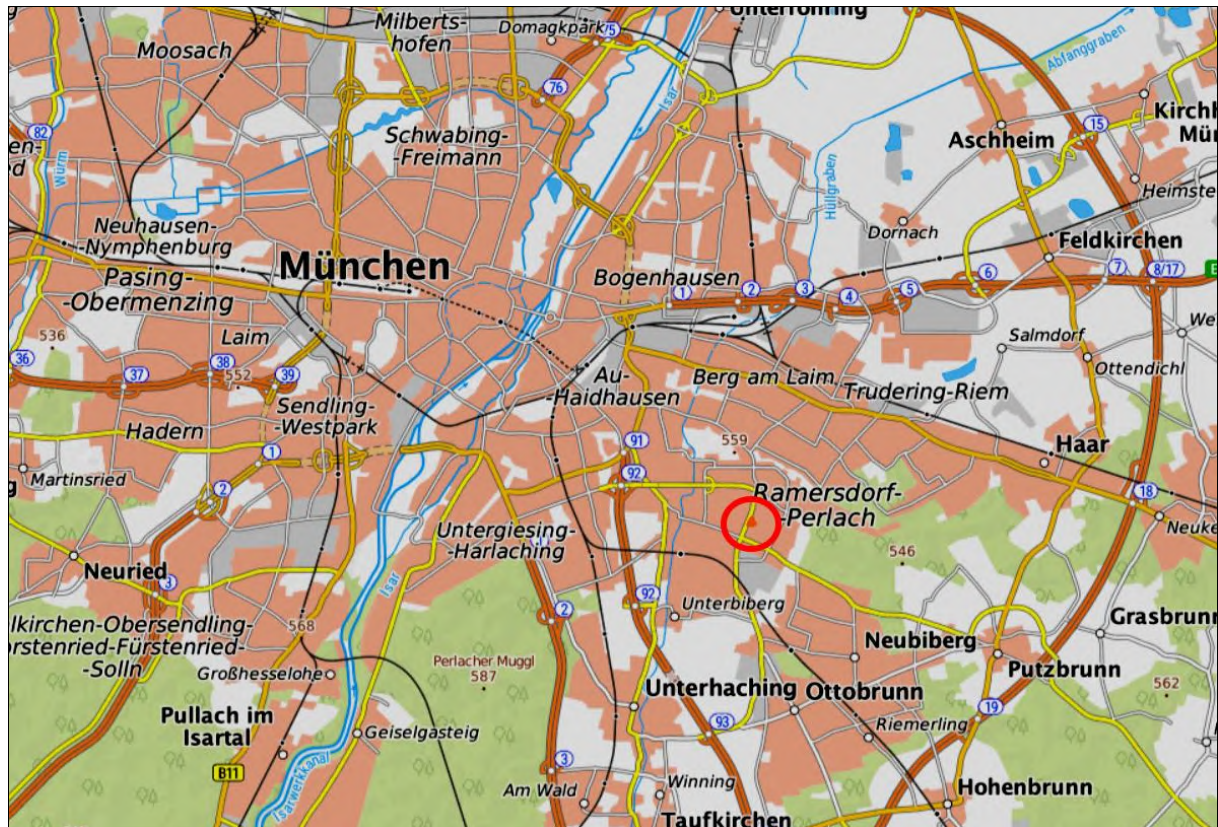
Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
Az: 1514 K 49/25

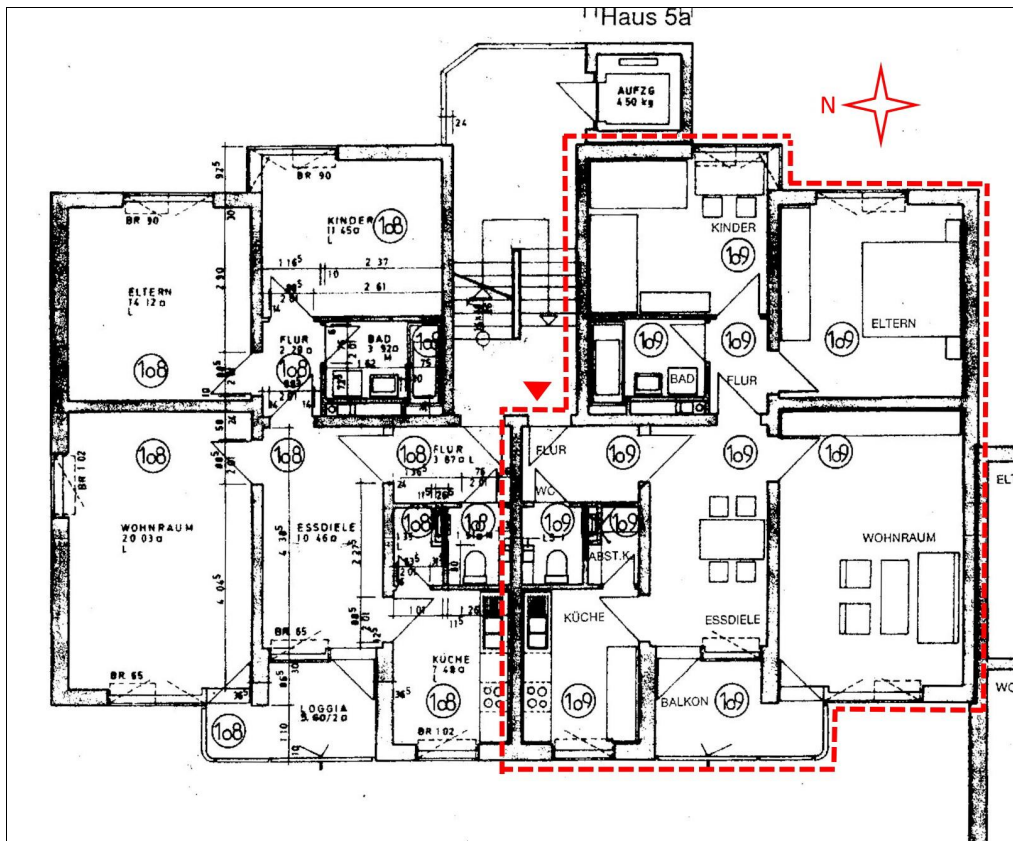
- Objekte:** a) 3-Zi.-Wohnung mit Balkon im 1.OG/li., Kafkastr. 5a, 81737 München (Neuperlach), Wohnfläche ca. 77 m², Orientierung Westen und Osten in begrünte Bereiche, Abstellraum im Keller (Nutzfläche ca. 9 m²), als 7,88/1.000 MEA, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 109 und Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 108
b) Kfz-Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage, Nutzfläche ca. 13 m², als 1/1.000 MEA, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 148
je am Grundstück der Gmkg. Perlach, Fl.Nr. 1900/16, Kafkastr. 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 10.000 m², Anlage bestehend aus acht 6- bis 7-geschoss. Mehrfamilienwohnhäusern mit 117 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 94 Stellplätzen und 23 oberirdischen Stellplätzen
- Wert.-Stichtag:** 15.07.2025 / Tag der Ortsbesichtigung
Es wurde nicht geöffnet, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein
- Wohnlage:** Durchschnittliche Wohnlage in der Nähe einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße
- Grundbuch:** a) AG München, Grundbuch von Perlach, Bl. 37862
b) AG München, Grundbuch von Perlach, Bl. 37901
- Bauweise:** Wohnhaus als konventioneller Massivbau im Stil der Bauzeit, Tiefgarage aus Stahlbeton, Baujahr der Anlage ca. 1973
- Ausstattung/
Zustand:** Wegen fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt
- Verkehrswerte:** a) **413.000 €** (unter Vorbehalt; miet-/lastenfreier Zustand)
b) **26.000 €** (unter Vorbehalt; miet-/lastenfreier Zustand)
- Nutzer:** Wohnung scheint eigengenutzt, ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt
- Wohngeld:** a) monatl.: 547,01 €
b) monatl.: 23,73 €
- Rücklagen:** a) am 31.12.2023: 542.658,10 €
b) am 31.12.2023: 91.062,66 €
- Energieausweis:** Endenergieverbrauch: 117 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch: 152 kWh/(m²a)
- Hinweis:** Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig
- Anlagen:** Ortsplan u. Kataster, Grundriss Wohnung u. TG-Stellplatz, Fotos
Das Exposé umfasst 4 Seiten

München, 17.07.2025

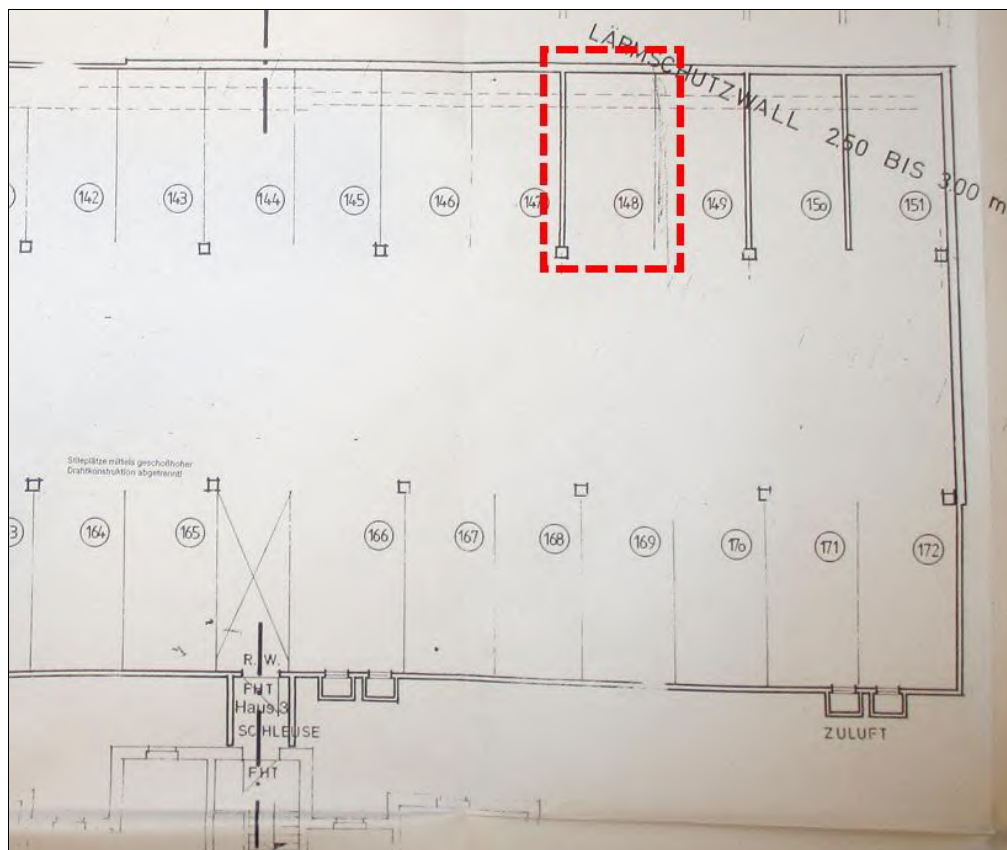
Orts- und Lageplan (Grundstück u. Haus markiert)

o.M.





Grundriss 3-Zi.-Wohnung Nr. 109 im 1.OG. (o.M.)



Grundriss TG-Stellplatz Nr. 148 (o.M.)

Fotos

Haus Kafkastr. 5a von Ost (o.)
und West (u.)
(Whg. Nr. 109 markiert)

