



## **OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT**

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2023-1-1192-0 vom 31.10.2023 wird ausdrücklich verwiesen.

- Objekte: 1) **2-Zi.-Eigentumswohnung** im EG mit Räumen im Keller **Nr. 8**  
Baujahr ca. 1996, Wohnfl. im EG (einschl. Terr. zu ½) ca. 58 m<sup>2</sup>  
(davon beheizt ca. 50 m<sup>2</sup>), zusätzl. Nutzflächen im KG ca. 51 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 109 m<sup>2</sup>,  
mit Sondernutzungsrecht an Gartenfläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- 2) unterer Stellplatz im **Duplexparker Nr. 16**  
in der TG der Anlage wie Wohnung 1)

Lage: Großvenedigerstr. 33a, 81671 München (Berg-am-Laim)

Verkehrswerte:

1)	<b>670.000,- €</b>	(i.W: sechshundertsiebzigttausend EURO)
2)	<b>16.000,- €</b>	(i.W: sechzehntausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2023

- Grundbuch: 1) AG München, Grundbuch von Berg-am-Laim, Blatt 17078:  
124,68/1.000 MEA am Grundstück der Gemarkung Berg-am-Laim, Flst. 269/14, Großvenedigerstr. 33, 33a, zu 1.150 m<sup>2</sup>,  
verb. mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 8
- 2) AG München, Grundbuch von Berg-am-Laim, Blatt 17086:  
½-Anteil am 6/1.000 MEA am Grundstück wie unter 1),  
verb. mit Sondereigentum an Duplexparker Nr. 16  
(zugeordnet ist der Stellplatz unten)

WEG: Das Grundstück ist mit einer kleinen ETW-Anlage bebaut, besteh. aus zwei Mehrfamilienhäusern (Vorder- u. Rückgebäude) und einer Tiefgarage. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 11 Wohneinheiten und 13 Stellplätze in der TG.

### **Haus Großvenedigerstr. 33a:**

Allgemein: Das Haus Großvenedigerstr. 33a ist das östlich liegende Rückgebäude, mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem DG mit Galerie, im Haus befinden sich 5 Wohnungen, kein Lift vorhanden.

Bauweise: Keller betonierte, ca. 30 cm stark, nach Angabe mit Wärmedämmung, ab EG Ziegelmauerwerk, ca. 30 cm stark, Fassaden verputzt, Innenwände gemauert, Geschossdecken Stahlbeton, Dachstuhl Satteldach (ca. 40° Dachneigung), Betonsteindeckung

Ausstattung: kein Lift vorhanden, keine Waschküche oder Trockenraum

Heizung: Gas-Zentralheizung (Heizungsraum im Vordergebäude),  
Baujahr 1996, in den Wohnungen Heizkörper

Energieausweis: Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes  
Endenergieverbrauch 111,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) „D“  
Primärenergieverbrauch 122,8 kWh(m<sup>2</sup>a)

### Wohnung Nr. 8:

Art und Lage: Im Rückgebäude (Großvenedigerstr. 33a, „Haus Ost“), dort auf der Westseite, mit eigenem Eingang von der SoNu-Fläche Nr. 8. Im EG 2-Zi.-Wohnung mit Bad und offener Küche, sowie interner Treppe zu den Räumen Nr. 8 im KG, dort 3 Räume und ein weiteres Bad, Wohn- u. Nutzfl. ges. (mit Terr. zu ½) ca. 109 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an der Fläche SNR 8 (Gartenanteil), mit einer Größe von rd. 95 m<sup>2</sup> (einschl. der Terrassenfläche von rd. 15 m<sup>2</sup>).

Grundriss: Die Räume im Keller sind wohnraumartig ausgebaut, die beiden Räume auf der Südseite („Abst. 2“ und „Abst. 3“) haben normale Wohnraumfenster, die davor liegende Böschung ist jedoch mit der Terrasse vor dem Wohnzimmer überbaut, so dass keine natürliche Belichtung vorhanden ist.

Ausstattung: Holzfenster, weiße Fertigtürelemente, im EG und den beiden Räumen im KG Südseite Laminat in hellem Holzdekor, sonst hellgraue Natursteinfliesen, interne Treppe Stahlkonstruktion mit Eichenstufen, Heizung und zentrale Warmwasserversorgung über die Gasheizungsanlage im Vordergebäude, in der Wohnung Flachheizkörper mit Thermostatventilen, auch im KG.  
Der Innenausbau der gesamten Wohnung Nr. 8 wurde n. Ang. ca. 2018 nach erheblichen Schäden komplett erneuert. Die Ausstattung ist zeitgemäß, der Instandhaltungszustand ist gemessen am Baujahr überdurchschnittlich.

### Duplexparker Nr. 16:

Tiefgarage in üblicher Betonbauweise. Der TG-Stellplatz Nr. 16 ist in der Teilungserklärung beschrieben als unterer Stellplatz in einer Duplexparkeranlage, tatsächlich ist es der **Stellplatz unten-links** in einer Vierfachparkeranlage. Die Parkbühnen sind schräg nach oben bzw. nach unten zu befahren.

Nutzung: Die Wohnung Nr. 8 und der Stellplatz Nr. 16 unten werden zum Stichtag von der Eigentümerin bzw. Ihrer Familie selbst genutzt. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

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

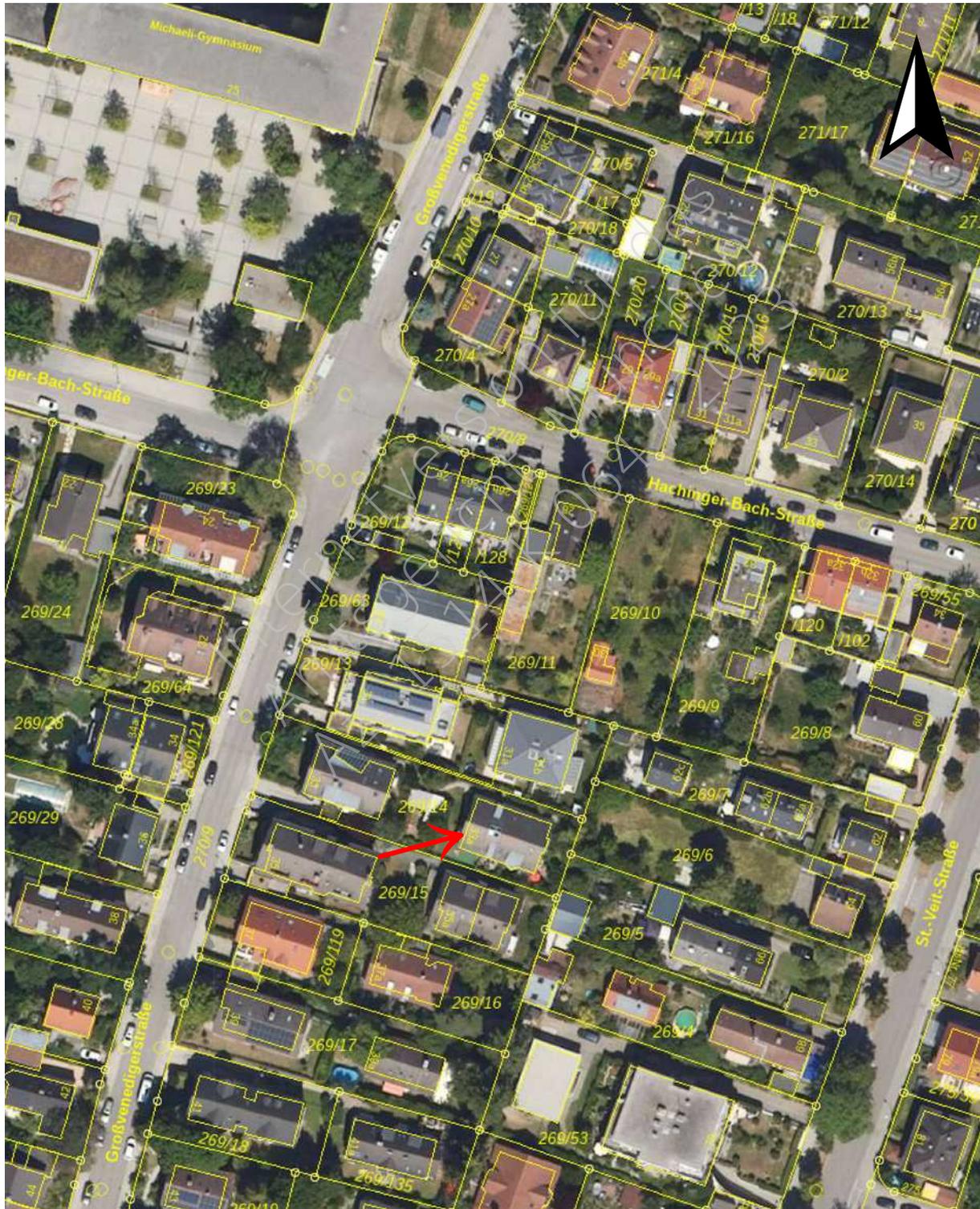
Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundrisse Whg. Nr. 8, Fotos von aussen

## Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 8



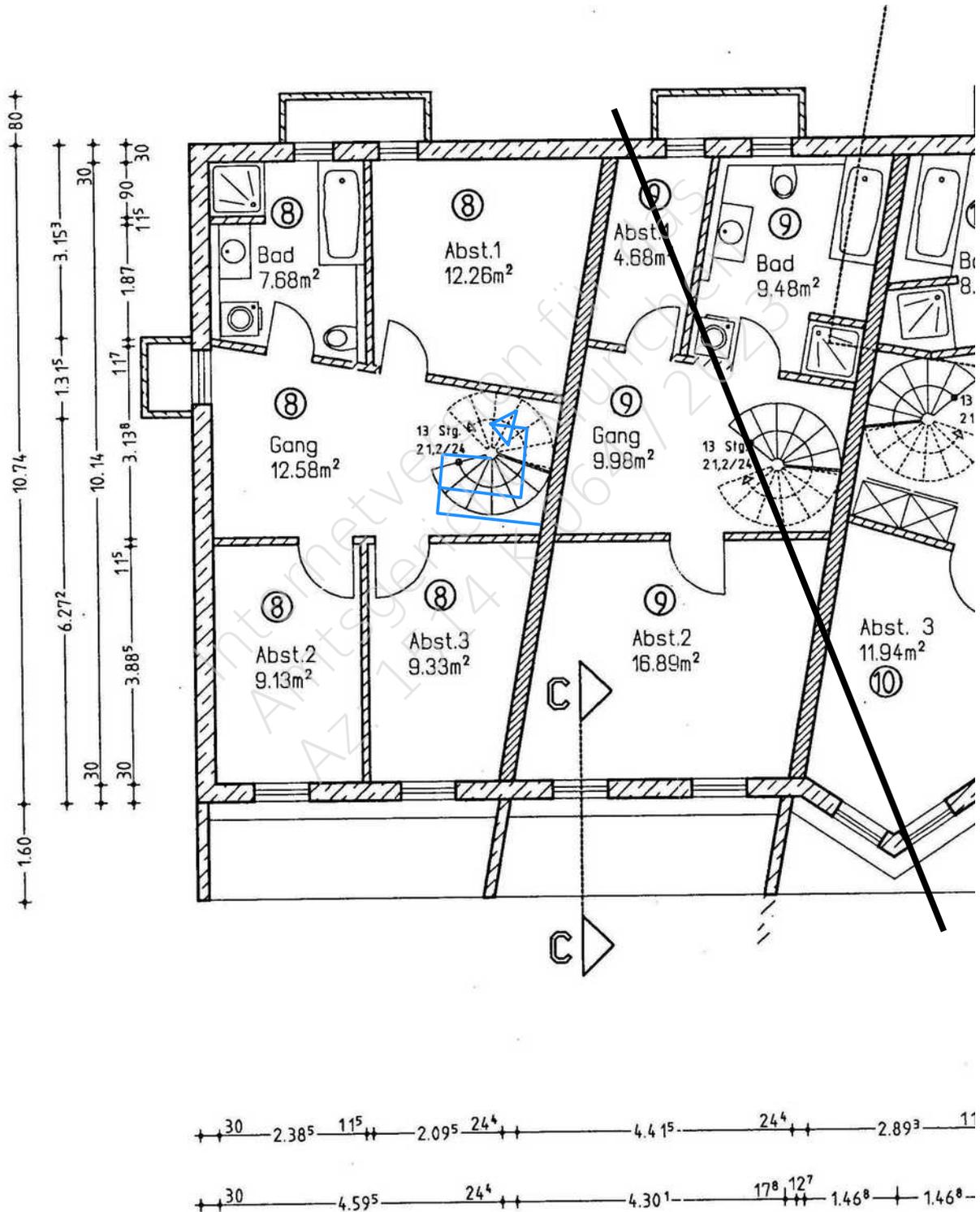


### Grundriss Wohnung Nr. 8

M.: ca. 1 : 100

Großvenedigerstr. 33a, „Haus Ost“, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

### Kellergeschoss (Badeinteilung geändert)



## Fotos

Großvenedigerstr. 33a



Ansicht d. Anl. von Osten (Großvenedigerstr.)

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 8



Zugang zum Rückgebäude



Ansicht Rückgebäude von Nordwesten,  
Whg. Nr. 8 im EG, davor SoNu-FI. SNR8



Ansicht Rückgebäude von Südwesten,  
Whg. Nr. 8 im EG, davor SoNu-FI. SNR8



TG: Duplexparker Nr. 16 - Stpl. unten



TG: Rampe u. Duplexparker