

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teil 2)

Az.: 1514 K 72 / 23

Objekt: 2-Zimmerwohnung mit Wohnküche im Erdgeschoss, rd. 62 m² Wfl, mit Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35, insgesamt rd. 7 m² Nfl, sowie 1/35 Anteil an dem Keller-raum Nr. 36, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55 in einer 3 ½-geschossigen, unterkellerten Wohnanlage aus dem Jahre 1955 mit späteren Teilmodernisierungen, die aus insgesamt 35 Wohnungen besteht.

Lage: Nordenstraße 4 in 85221 Dachau; durchschnittlich gute Wohnlage.

Verkehrswerte: € **330.000,--** Wohnung Nr. 14 mit Sondernutzungsrechten an Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35
€ **750,--** 1/35 Anteil an Kellerraum Nr. 36 mit Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55 (Werte gelten für den miet- und lastenfreien Zustand)

Wertermittlungstichtag: 19. Juli 2023, der Tag der Begehung der Wohnung

Bauweise: Konventioneller Massivbau; Kellergeschoss in Stampfbeton; oberirdisch Hohlblockmauerwerk, Außenwände und tragende Längswand im Erdgeschoss 38 cm, darüber 25 cm und nicht tragende Wände 10 cm dick; Walmdach mit Biberschwanz-Ziegeln; Fassaden verputzt und gestrichen; 2-läufige Innentreppen in die Obergeschosse aus Holz; Verblechungen aus Metall.

Ausstattung: Durchschnittliche Ausstattung; Gas-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung; Heizkörper mit Thermostatventilen; Kunststofffenster mit Isolierverglasung und außen aufgesetzten Rollläden; in der Wohnung Zargentüren aus Holz mit glatten Türblättern; Duschbad, deckenhoch gefliest, Duschwanne mit Handdusche, bodenstehendes Tiefspülklosett mit tiefhängendem Spülkasten und Waschbecken; Böden im Duschbad mit Fliesen, ansonsten Laminat in Holzoptik.

Zustand: Die Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung, insbesondere das Bad, weist Nutzungsspuren auf.

Grundbuch: Amtsgericht Dachau; Grundbuch und Gemarkung Dachau; Flst. 800/6 zu 3.537 m²; Blatt 22635; 31/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. 800/6 zu 3.537 m², verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 14, samt Sondernutzungsrechten an Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35 sowie 1/35 Anteil an 1/1000 Miteigentumsanteil an Kellerraum Nr. 36 mit Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 21, Nr. 36 und Nr. 55.

Nutzung: Wohnung mit den Sondernutzungsrecht an 2 Kellern durch eine Miteigentümerin mit ihrer Familie.

Energetik: Der Endenergieverbrauchskennwert der Wohnanlage liegt bei 124 kWh/(m²a).

Wohngeld: Monatlich € 442,10 für die Wohnung; Rücklagen laut Wirtschaftsplan 2023 rd. € 140.301,--

Anmerkung: Der Sachverständige ist nicht befugt Auskünfte zu geben. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne Haftung.

Anlagen: Fotos, Lageplan, Grundriss Wohnung und Ausschnitt des Kellergeschosses

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

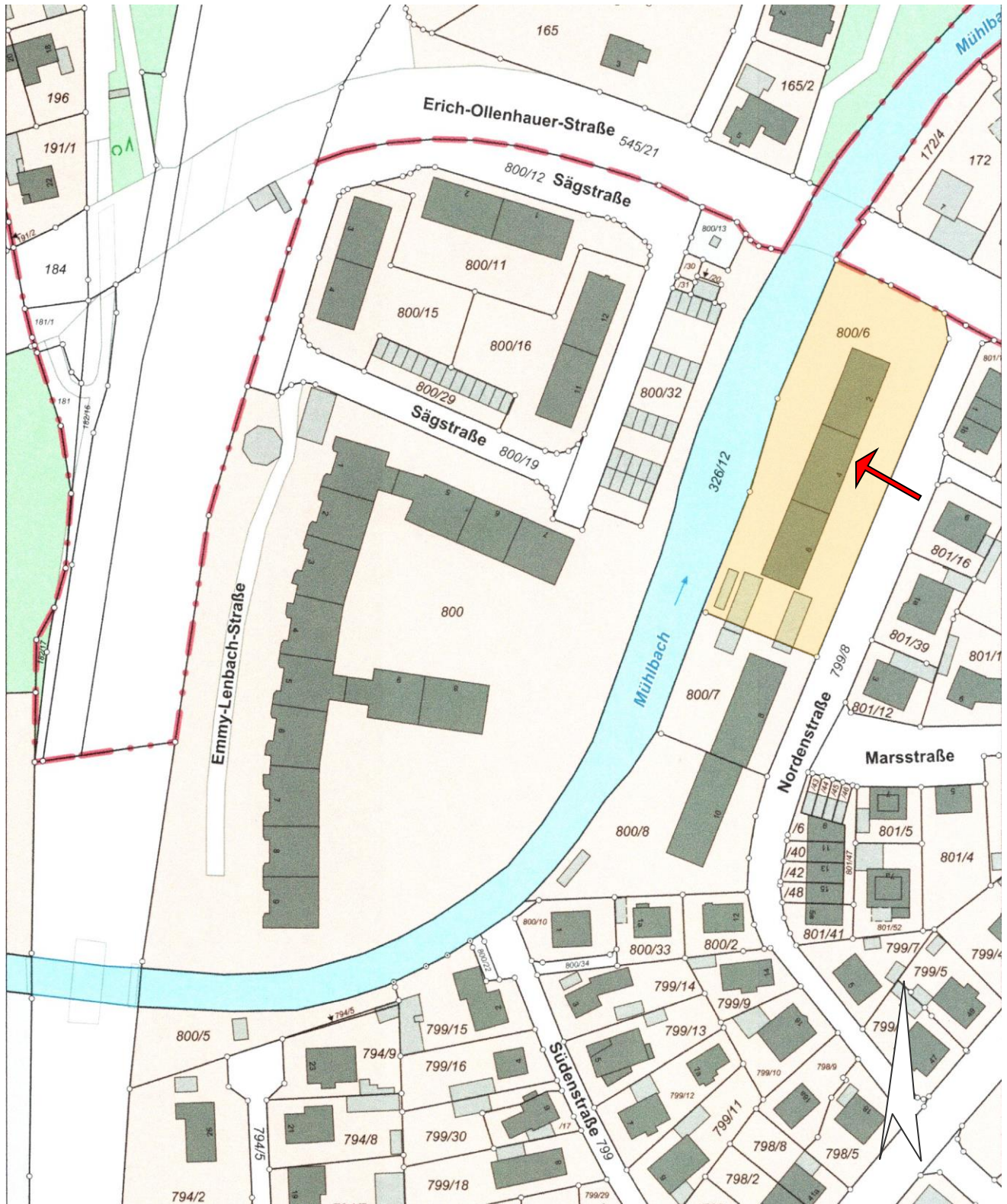


Blick von der Nordenstraße auf das Gebäude Nordenstraße 4 mit der Wohnung Nr. 14



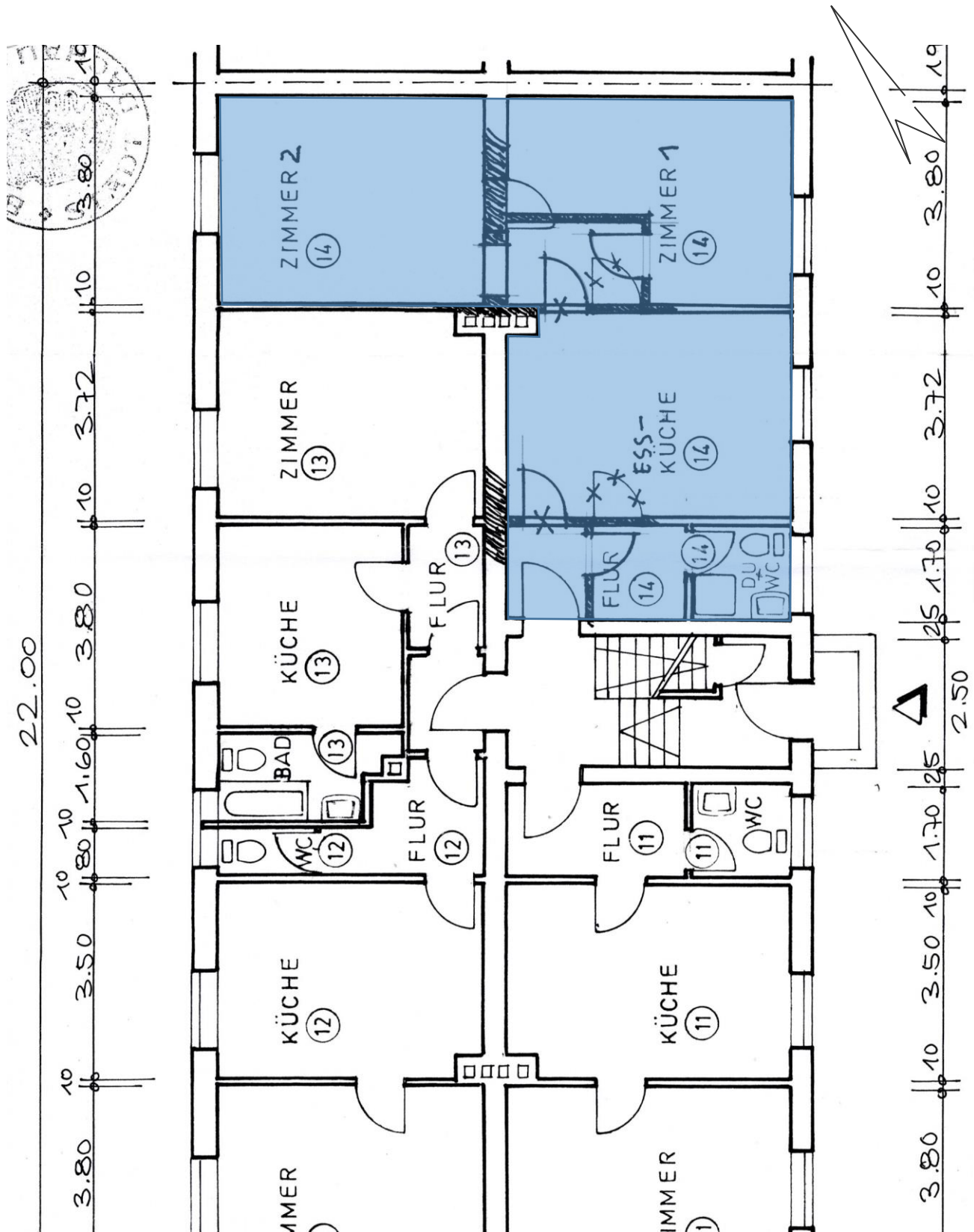
Blick auf die Küchenzeile in der Wohnküche

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



amtlicher Lageplan, roter Pfeil = Lage der Wohnung
unmaßstäblich

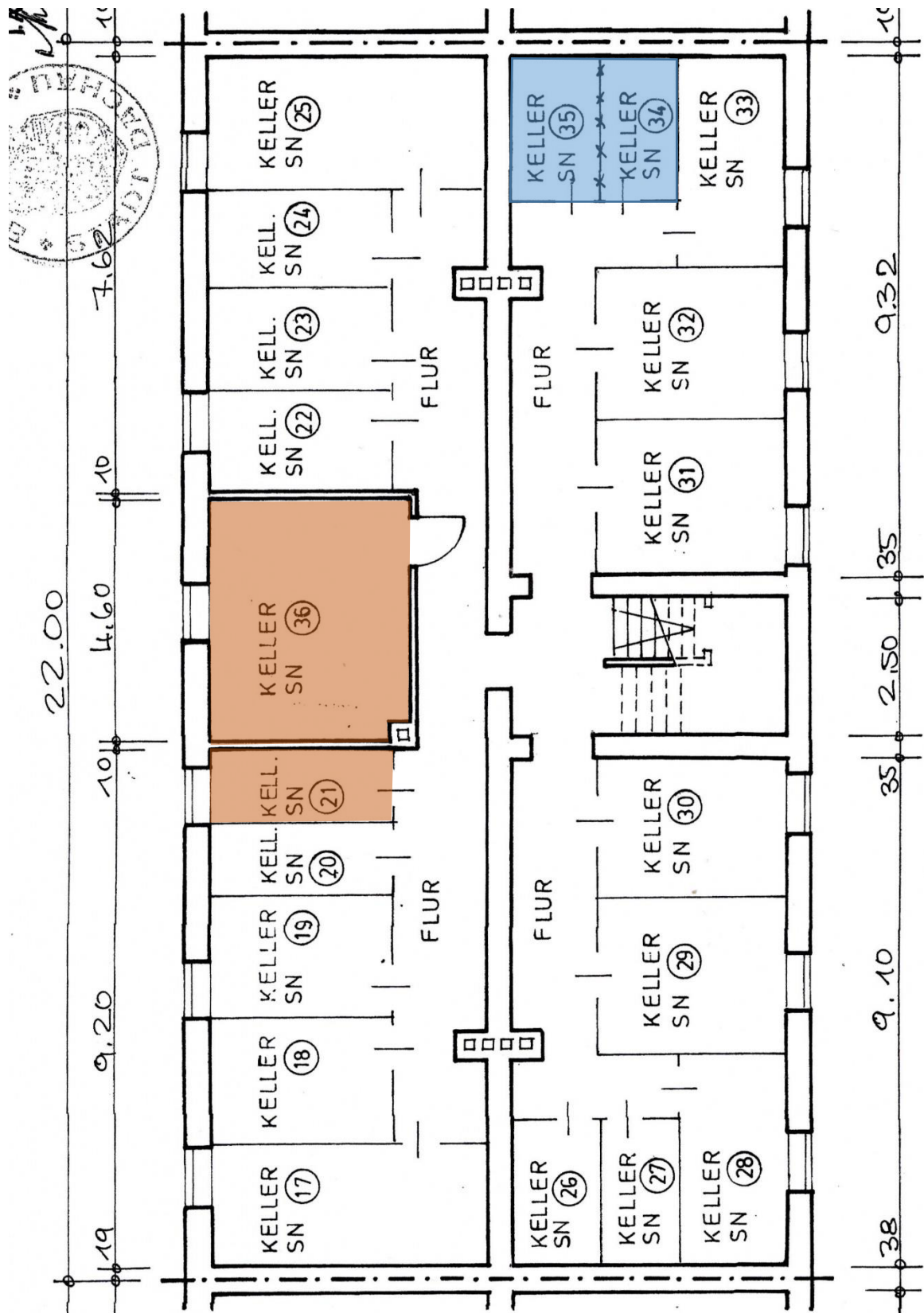
Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundriss der Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss rechts Nordenstraße 4

Maßstab ca. 1:100

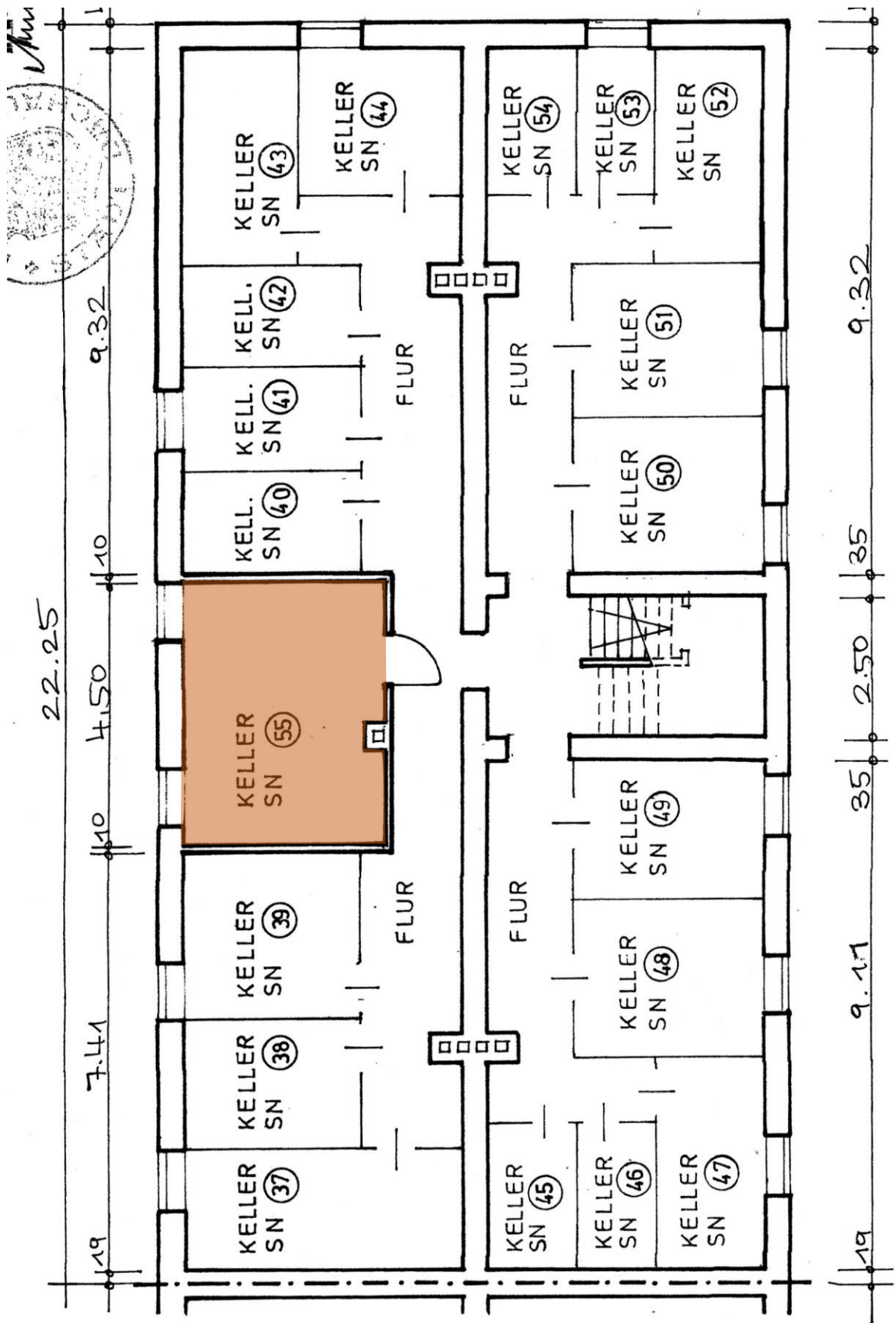
Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Kellergeschoss Nordenstr. 4 mit den Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen Nr. 34 und Nr. 35 (blau) zur Wohnung Nr. 14

sowie mit 1/35 Anteil an den Sondernutzungsrechten der Kellerräume Nr. 21 und Nr. 36 (braun) zum Sondereigentum Keller Nr. 36
unmaßstäblich

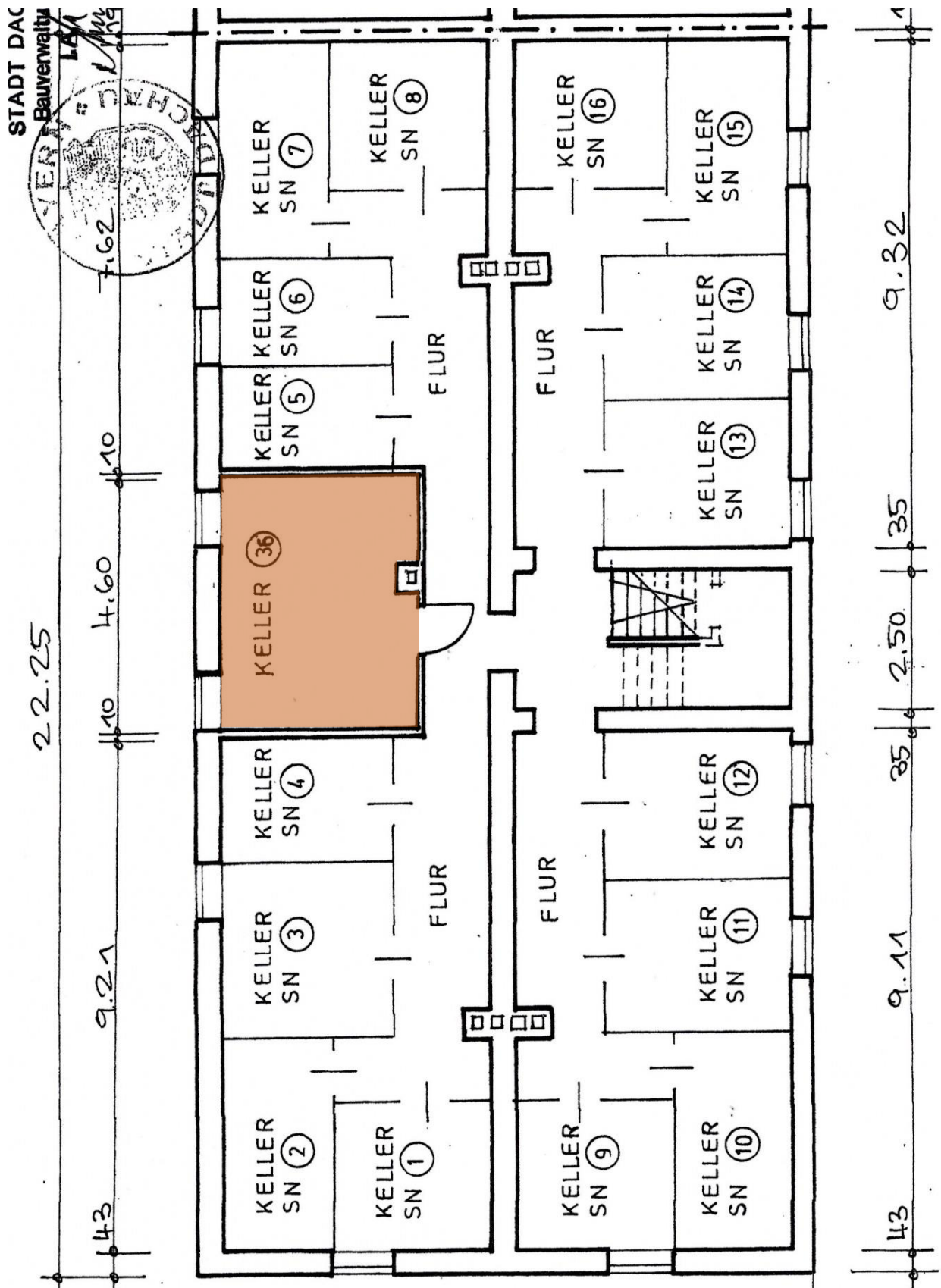
Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Kellergeschoss Nordenstr. 2 mit dem 1/35 Anteil an dem Sondernutzungsrecht des Kellerraumes Nr. 55 zum Sondereigentum Keller Nr. 36

Maßstab ca. 1:100

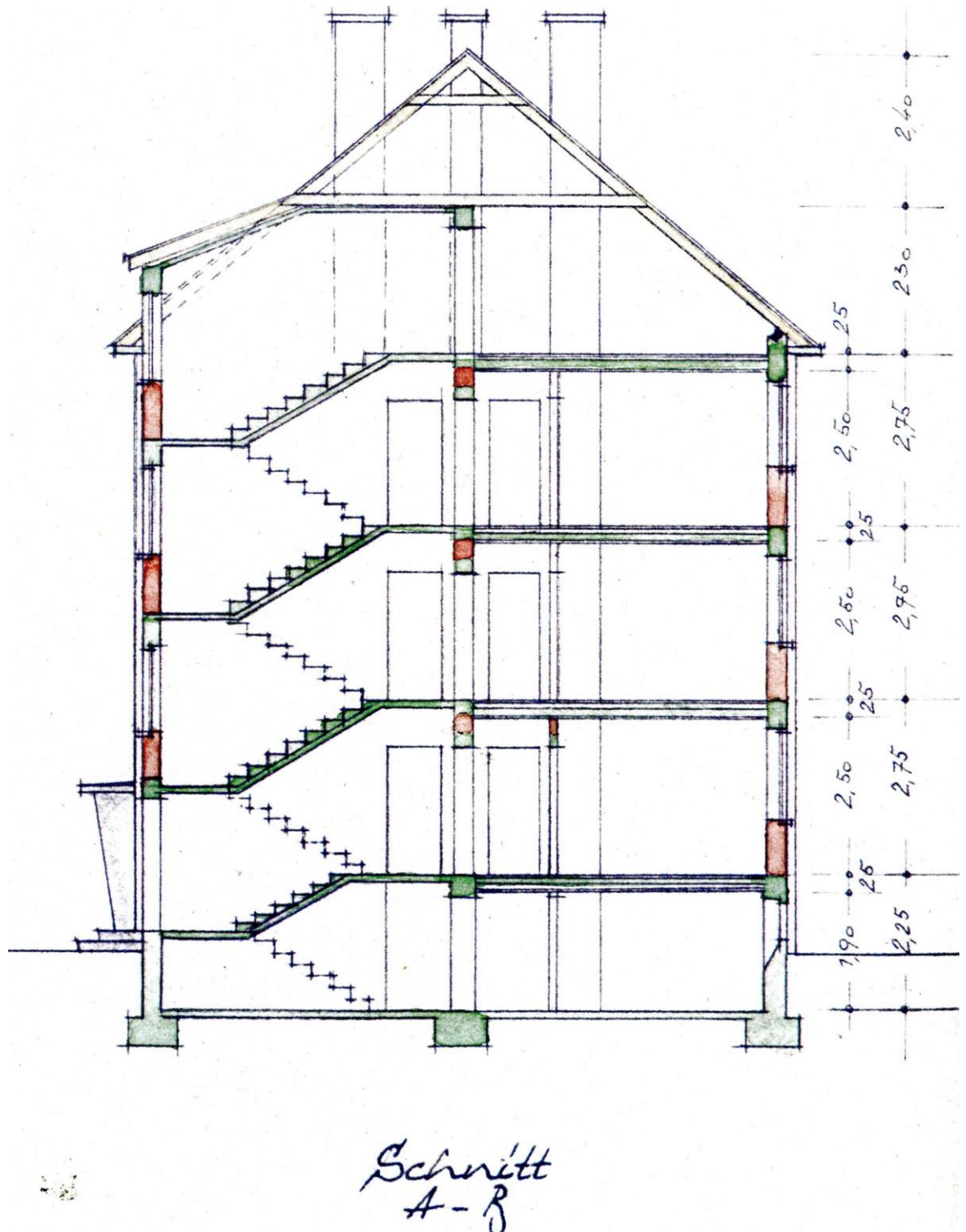
Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Kellergeschoss Nordenstr. 6 mit dem 1/35 Anteil am Sondereigentum Keller Nr. 36 (braun)

Maßstab 1:100

Von der für IHK München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Schnitt
Maßstab ca. 1:100