

Exposé



AG München

AZ:1514 K 200/23

Objekte

- 1) 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Hobbyraum
Sondernutzungsrecht an Garten
- 2) Tiefgaragenstellplatz
Paduanenstr. 6
80638 München

Stichtag

24. Januar 2024

Datum

13. Februar 2024

Verkehrswerte

- 1) 1.800.000 €
- 2) 25.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

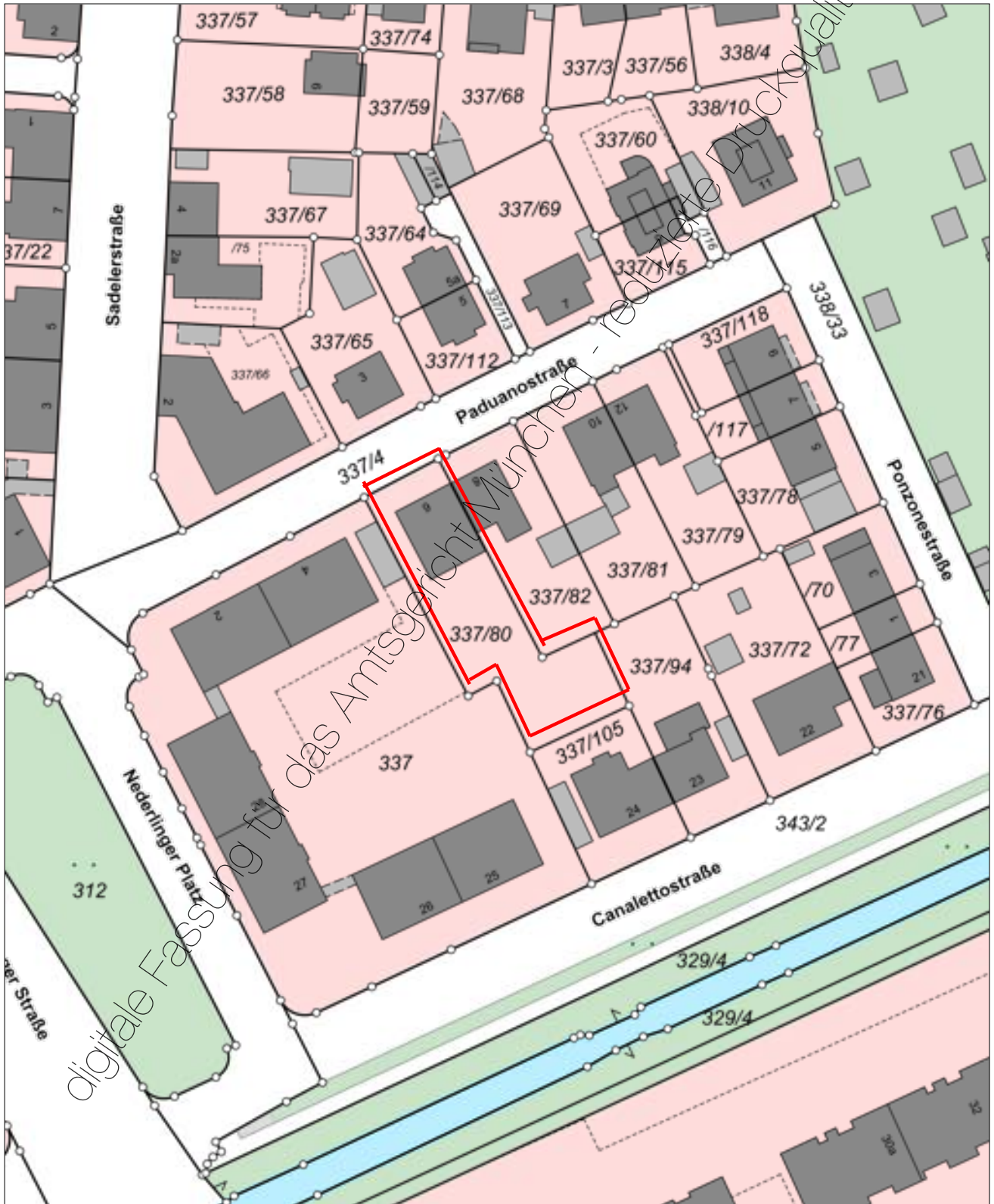
Lage	LH München, Stadtbezirk Nymphenburg-Neuhausen; Stadtviertel Gern, beste Wohnlage nahe dem Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal (Canaletto), Nymphenburger Schlosspark und Olympiapark in guter Erreichbarkeit, Einkaufsmöglichkeiten, schulische Einrichtungen und Kindertageseinrichtungen in fußläufiger Entfernung, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Nymphenburg: 1) 324/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 1 (Blatt 12124) 2) 22/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 (Blatt 12128) je an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg Flst. 337/80 – Paduanstr. 6 Gebäude- und Freifläche zu 920 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 24.01.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Immissionen	Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase konnte nicht festgestellt werden.
Wohnanlage	kleine Wohnanlage in Form einer Doppelhaushälfte mit 3 Wohneinheiten, Tiefgaragenanlage mit 7 Stellplätzen, Baujahr 1999
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, Umfassungswände Gisolon 25 cm mit Kerndämmung, Außenputz, Stahlbetondecken, Satteldach mit Zwischensparrendeckung, Eindeckung mit Elementen aus bedrucktem Sicherheitsglas, Holzfenster mit Isolierverglasung (k-Wert 1,1); Grundwasserwärmepumpe, zentrale Warmwasserversorgung; Treppenhaus mit Natursteinbelag
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Da ein Zugang in das Gebäude nicht ermöglicht wurde, konnte die Unterzeichnerin nicht in Erfahrung bringen, von welcher Hausverwaltung die Wohnanlage betreut wird. Angaben zur Höhe von Hausgeld und Instandhaltungsrücklage sowie zu durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen können daher nicht mitgeteilt werden.
<u>Mängel/Schäden</u>	soweit von der Straße aus ersichtlich: Gartentor ohne ausreichenden Holzschutz, Betonabplatzungen im Bereich des Klingeltableaus und auf der Rückseite der Mauer in Bodennähe, unebene Bodenplatten vor dem Hauseingang, Putzabplatzungen am Gebäudesockel der Giebelseite
<u>Fazit</u>	Die aus 3 Wohneinheiten bestehende Doppelhaushälfte fällt durch ihr modernes Erscheinungsbild auf. Soweit von außen erkennbar wurden seit deren Errichtung keine baulichen Veränderungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Bewertungsobjekte	1) 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit interner Verbindung zum UG: Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Bad/WC, Abstellraum, Diele, 119,9 m² WF Untergeschoss: Hobbyraum, Flur, Bad, Abstellraum, 59,3 m² NF Sondernutzungsrecht an Gartenfläche rd. 387 m² 2) Tiefgaragenstellplatz
Ausstattung:	Folgende Merkmale wurden der Baubeschreibung entnommen: Innenputz, Deckenputz schalungsglatt gespachtelt, Wohnräume mit Parkett im Schiffsverband, Bodenfliesen; Holztüren, teils Glastüren; Innentreppe mit Holzbelag auf Betontreppe; Fußbodenheizung Bad/EG: Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Waschtisch, Abtrennung mit Schiebetür zu Badewanne und Waschtisch; Bad/UG: Hänge-WC, Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss
Sondernutzungsfläche	Zugang über das Wohn-/Esszimmer, Ausrichtung überwiegend nach Süden und Westen, Holzterrasse an der Südseite, straßenseitig eingefasst mit Thujen, abschließbares Gartentor zur Gemeinschaftsfläche, Fahrradunterstellplatz neben dem Gartentor Kaltwasseranschluss an der Giebelseite dreiseitig umlaufende Gehfläche aus Lärchenholz, Rasen;
Fazit	Gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan zeigt die nachträglich genehmigte Tektur zur Baugenehmigung eine leicht geänderte Grundrissaufteilung. Die Wohnung ist großzügig angelegt und entspricht zeitgemäßen Wohnvorstellungen. Über den Wohn-/Essbereich als auch über das Gartentor an der Nordseite besteht Zugang zu dem überdurchschnittlich großen Privatgarten. Angaben zum Ausstattungsstandard und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt. Die Gartenfläche hat laut dem Übersichtsplan einen gut nutzbaren Zugschnitt. Sie liegt straßenabgewandt und ist straßenseitig nicht einsehbar. Die Größe der Gartenfläche ist deutlich größer als bei vergleichbaren Objekten. Die Himmelsrichtung und die Besonnung sind vorteilhaft. Soweit von der Straße aus erkennbar, sind die Gartenflächen im Norden und Westen unauffällig gestaltet und etwas vernachlässigt.
Nutzung	Es liegt kein Mietverhältnis vor.
Hausgeld	nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage	nicht bekannt
Energieausweis	Endenergieverbrauch 33 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse A

Anmerkung:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

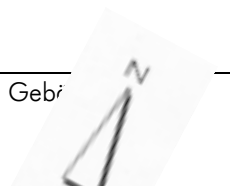
Lageplan, M 1:1000



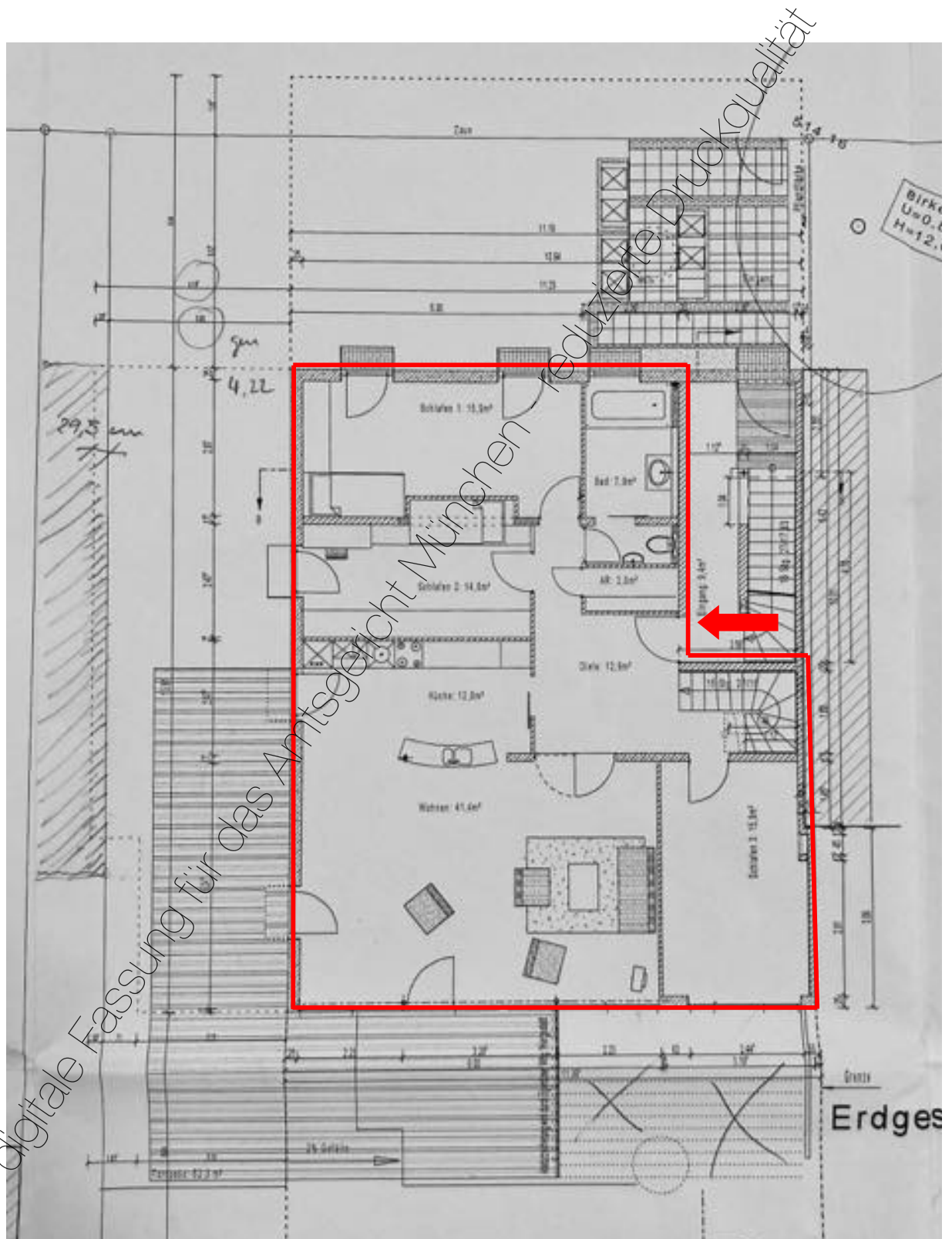
Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

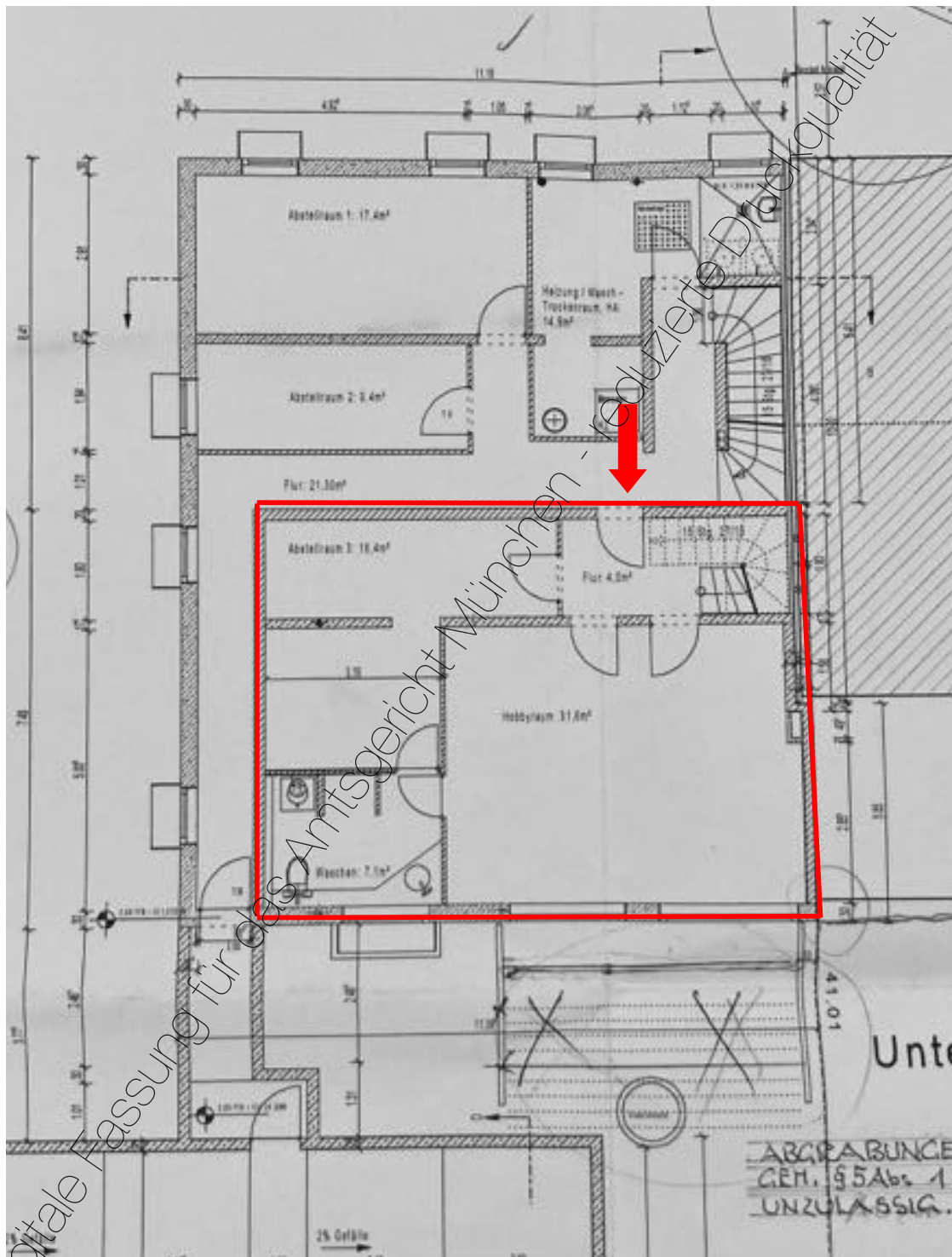
Barbara Kuntz – Architektin u. zertifizierte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden
Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. - BDGS



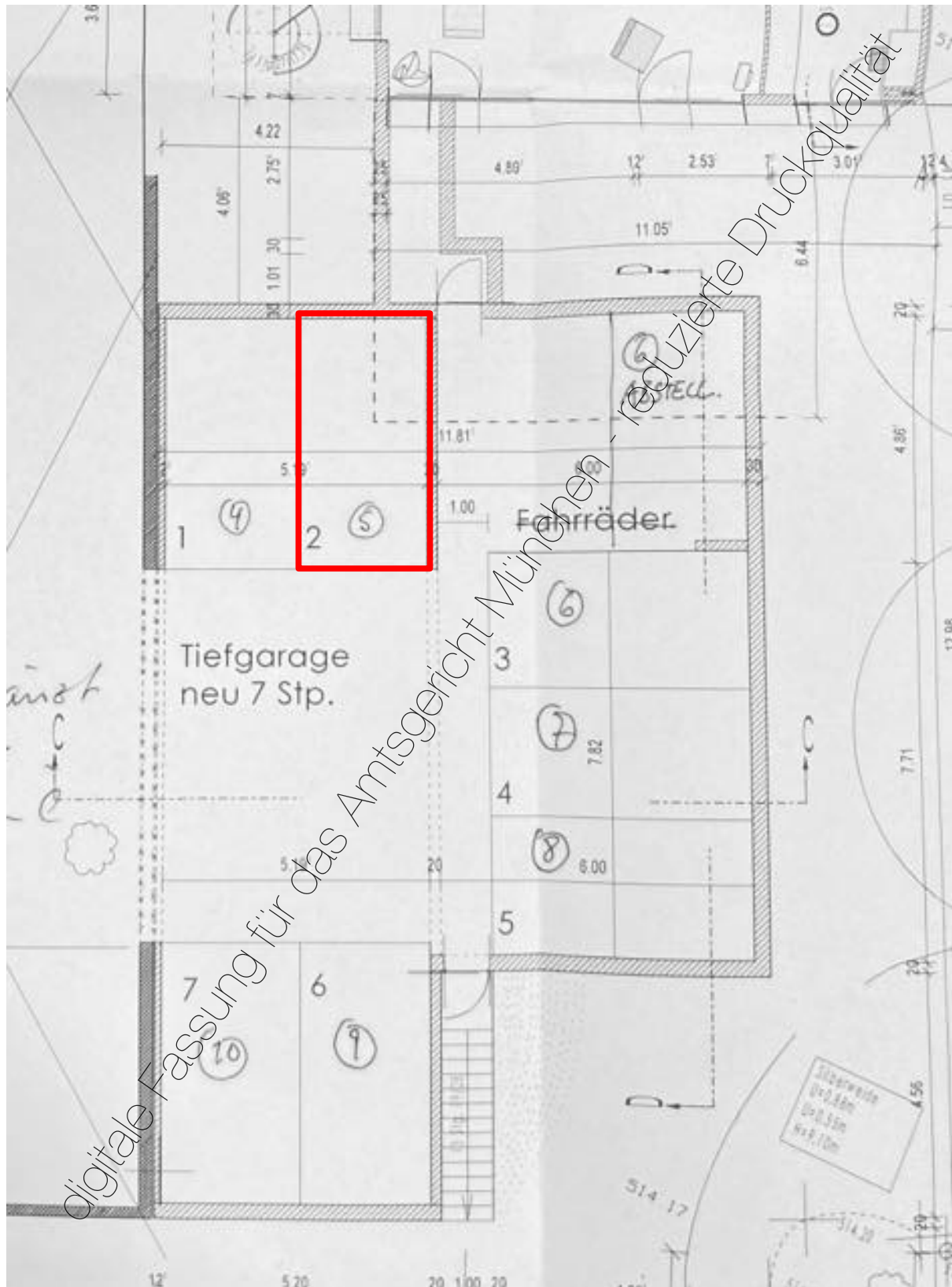
3. Tektur Grundriss Erdgeschoss o. M., genehmigt 07.04.1999



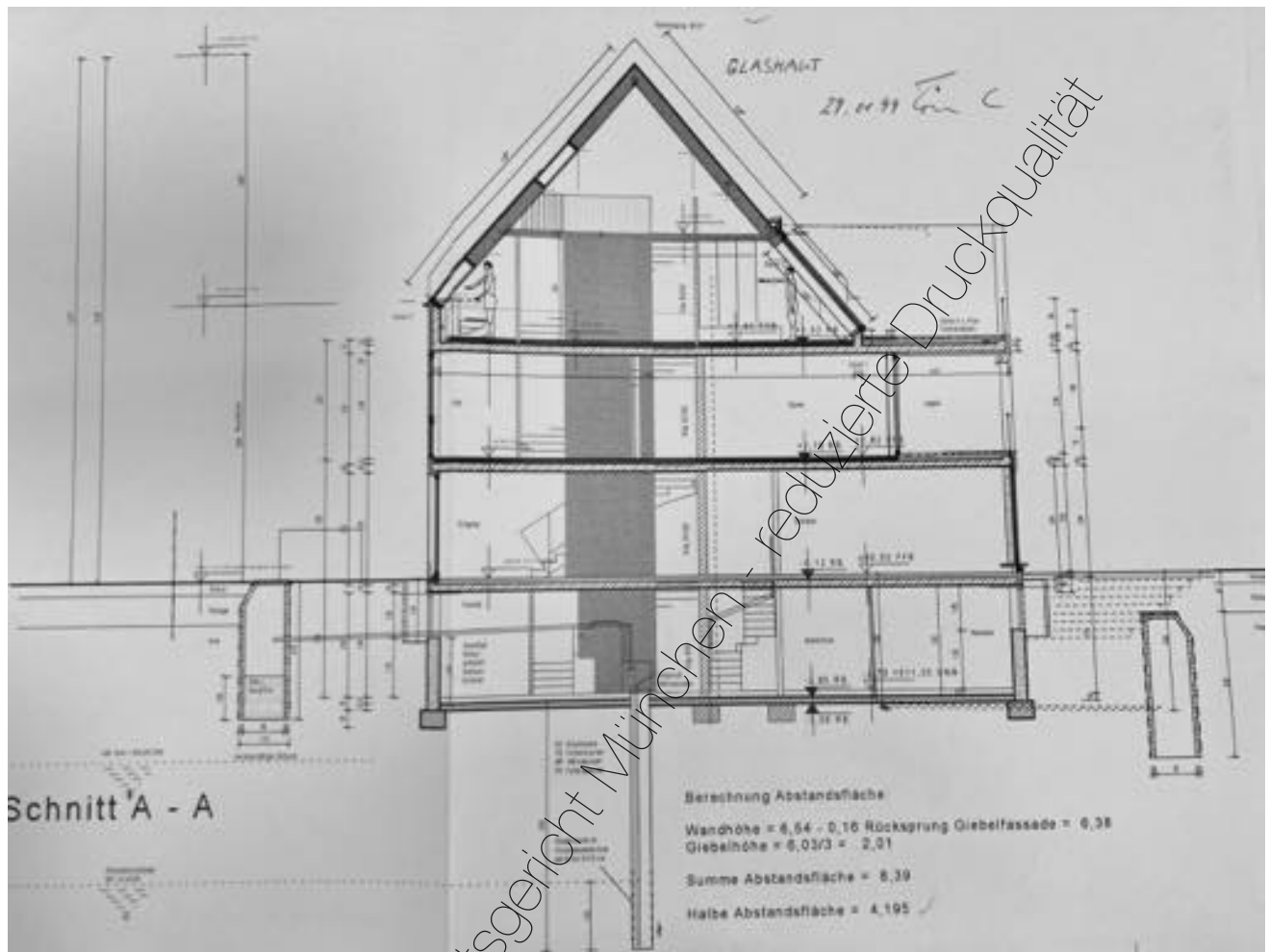
3. Tektur Grundriss Untergeschoss o. M., genehmigt 07.04.1999



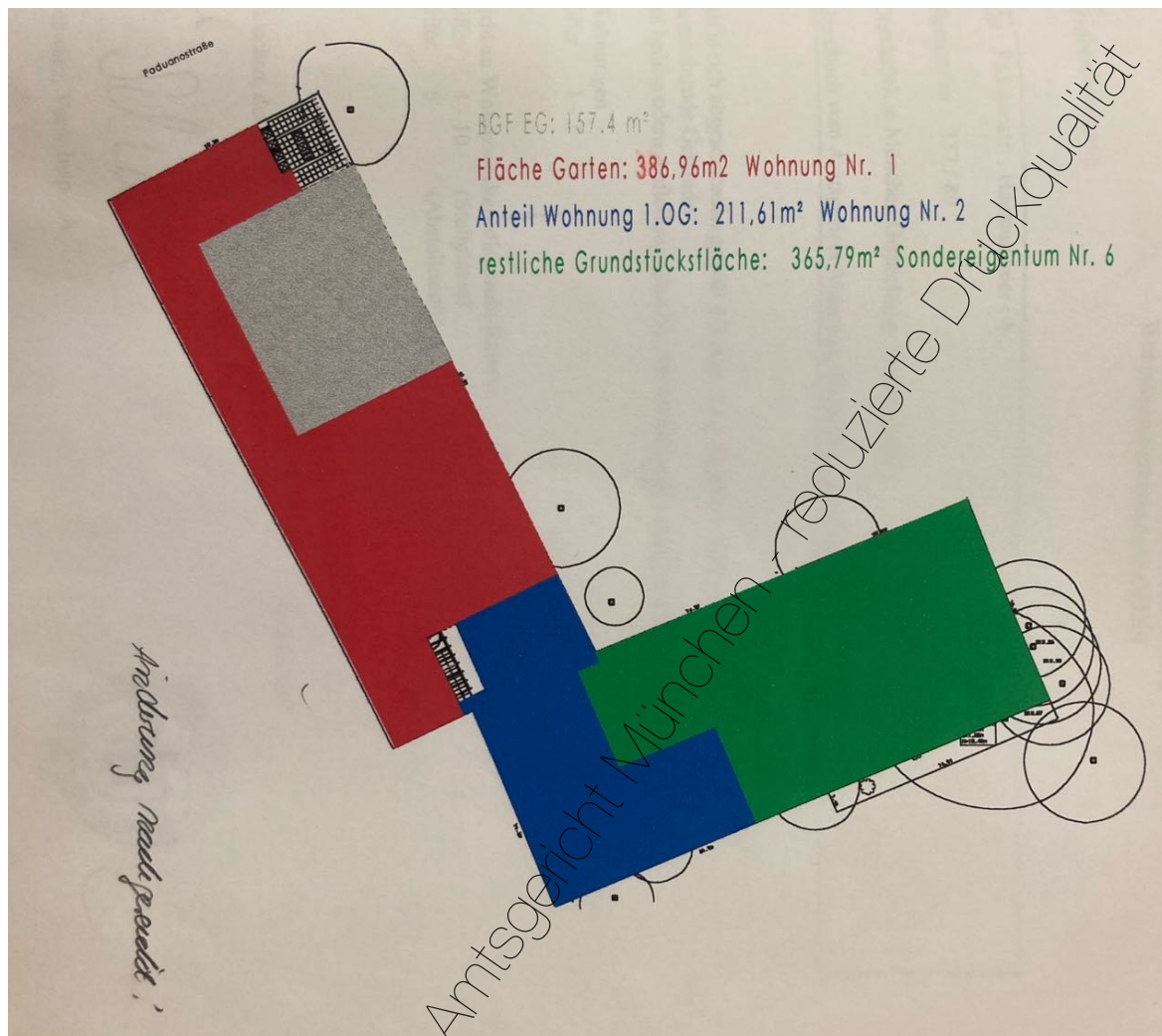
3. Tektur Grundriss Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 5 o. M., genehmigt 07.04.1999



Schnitt o. M.



Übersicht Sondernutzungsflächen: Fläche Garten Wohnung Nr. 1 rot umrandet



Freiflächengestaltungsplan, genehmigt am 28.06.1999

