



OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2024-1-1206-0 vom 28.06.2024 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekte: 1) **2 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 191**, im 4. OG
Baujahr ca. 1983, Wohnfläche (mit Loggien zu ½) ca. 58,5 m²
Wohnfläche beheizt ca. 54,0 m²,
mit Kellerabteil Nr. 191

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

2) **Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 491** in der TG der Anlage wie 1)
ebener Einzelstellplatz

Lage: Franz-Wolter-Str. 52, 81925 München (Oberföhring)

Verkehrswerte:

- 1) **300.000,- €** (i.W: dreihunderttausend EURO)
im angegebenen **entkernten Zustand**
- 2) **15.000,- €** (i.W: fünfzehntausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 04.06.2024

Grundbuch: 1) AG München, Grundbuch von Oberföhring, Blatt 5235:
3,64/1.000-MEA a. Grundstück d. Gmkg. Oberföhring, Flst. 487/1,
Franz-Wolter-Straße 46 - 70 (gerade), Gebäude- und Freifläche,
19.463 m², verbunden mit SE an Wohnung mit Kellerabteil Nr. 191

2) AG München, Grundbuch von Oberföhring, Blatt 5535:
0,20/1.000-MEA am Grundstück wie unter 1), verb. mit SE an
Tiefgaragenstellplatz Nr. 491

WEG: 223 Wohnungen, 1 Praxis, 1 Büro, 44 Hobbyräume, 224 TG-Stpl.

Wohngeld: 1) u. 2) monatlich 254,20 € (einschl. Zuföhrung Rücklage)

Allgemein: Die Bebauung auf dem Grundstück 487/1 besteht aus insgesamt 13 fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, angeordnet in 2 L-förmigen Baugruppen mit Freifläche/Garten im Ostteil. Die große Tiefgarage liegt unter der Freifläche im Ostteil des Grundstücks, das Ein-/Ausfahrtsbauwerk liegt zwischen den beiden Baugruppen an der Franz-Wolter-Straße.

Haus Franz-Wolter-Str. 52:

- Allgemein: Südwestliches Eckhaus der Anlage, mit KG, EG und 1. - 4. OG, im Haus befinden sich 18 Wohnungen.
- Bauweise: Bauzeitübliche Massivbauweise:
Kellerwände Beton 25 cm stark, ab EG Ziegelmauerwerk, Außenwände ca. 30 cm stark, Fassaden verputzt und gestrichen, Wohnungstrenn- u. Tragwände Beton, ca. 15 - 18 cm, Zwischenwände Gipsplatten 8 - 10 cm stark, Decken u. Treppen Stahlbeton belüftetes Flachdach mit Innenentwässerung.
- Ausstattung: Lift vorhanden, kleine Waschküche und Fahrradraum im KG
- Heizung: Nah- und Fernwärme mit Kaft-Wärme-Koppelung fossil
- Energieausweis: vom 27.02.2018 erfasster Energieverbrauch des Gebäudes:
Endenergieverbrauch „C“ 77,97 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 54,58 kWh/(m²a)

Wohnung Nr. 191:

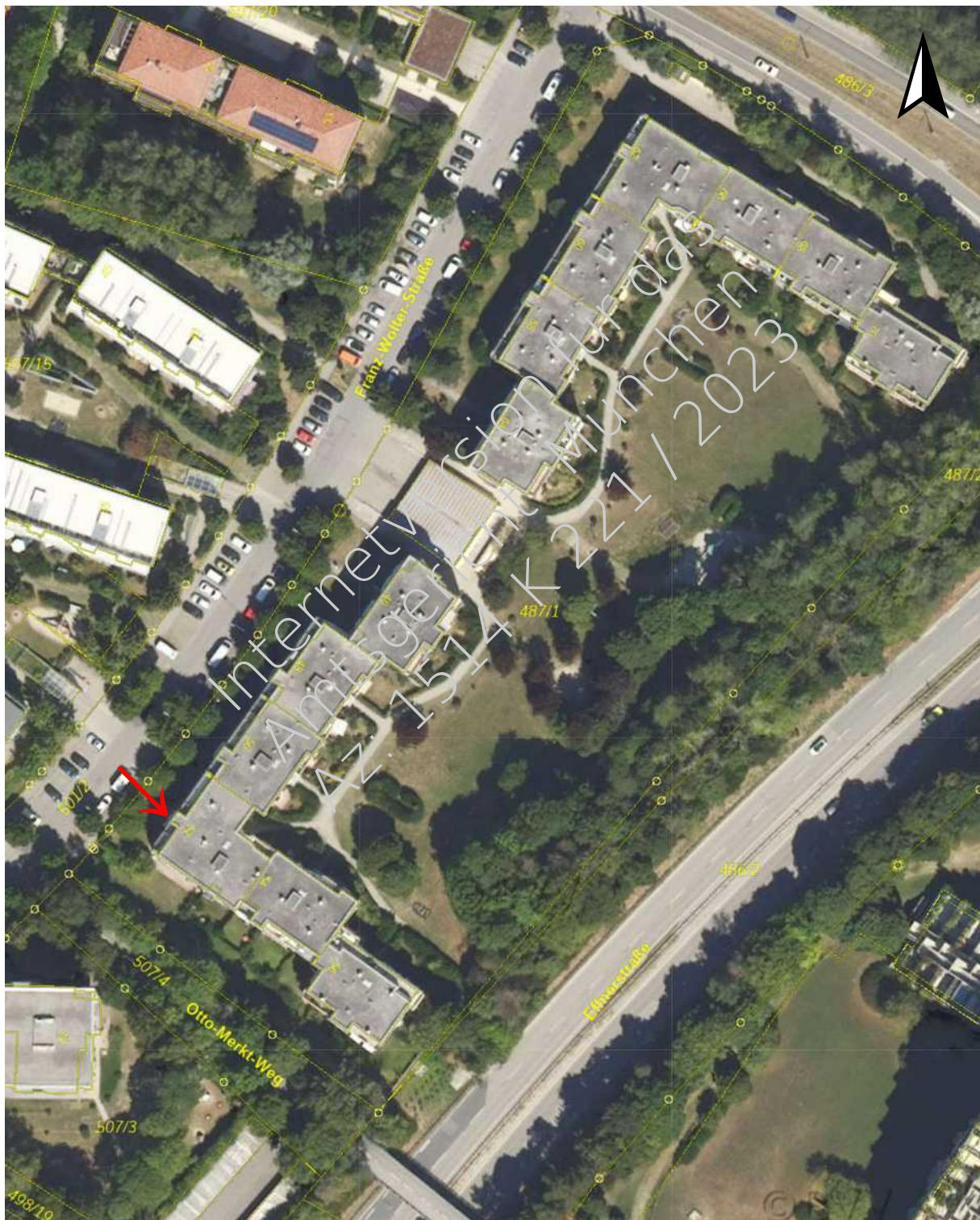
- Art und Lage: Im Haus Franz-Wolter-Str. 52, im 4. OG mitte rechts (oberstes Geschoss im Haus). 2-Zi.-Wohnung mit einseitiger Ausrichtung nach Nordwesten zur Franz-Wolter-Straße. Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 191.
- Grundriss: Wirtschaftlich geschnitten, das Bad ist innenliegend ohne Fenster, das Schlafzimmer und die Küche sind sog. „gefangene Räume“, die nur durch das Wohnzimmer zugänglich sind. Vor dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer liegt jeweils eine kleine Loggia.
- Ausstattung: **Die Wohnung konnte nicht betreten und nicht von innen besichtigt werden. Nach Angabe des Eigentümers** befindet sich die Wohnung zum Stichtag im „entkernten“ Zustand, d.h. der Innenausbau wurde aufgrund von Schimmelschäden und Nikotinverfärbungen zurückgebaut. Vor Neubezug muss dementsprechend ein komplett neuer Innenausbau d. Wohnung erfolgen.
- TG-Stpl. Nr. 191:** TG eingeschossig, übliche Massivbauweise, der Stellplatz Nr. 491 ist ein ebener Einzelstellplatz.
- Vermietung: Die Wohnung steht nach Angabe des Eigentümers zum Stichtag leer, sie befindet sich in entkerntem Zustand (Innenausbau ist rückgebaut), Mietverhältnisse bestehen nicht. Die Bewertung erfolgte jedenfalls auftragsgemäß für den mietfreien Zustand, d.h. ein evtl. bestehendes Mietverhältnis bleibt unberücksichtigt.
- 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. 191, Fotos von außen

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 191)

M.: ca. 1 : 1.250



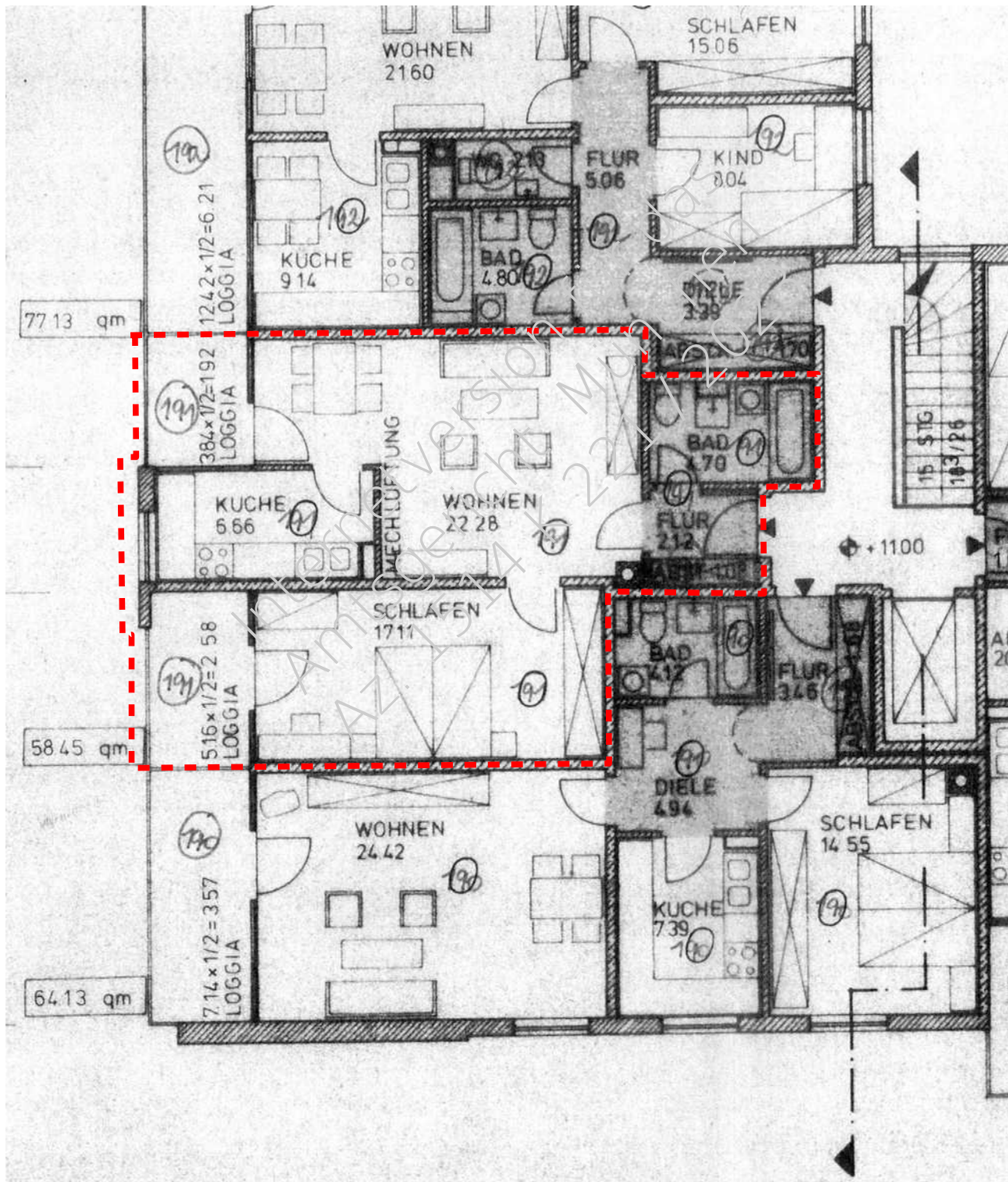
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Grundriss Wohnung Nr. 191

Franz-Wolter-Str. 52, 4. OG

M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
(ca.-Umgriff Wohnung Nr. 191 rot gestrichelt umrandet)



Fotos

Haus Franz-Wolter-Str. 52

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 191



Franz-Wolter-Str. 52, Ansicht v. Westen



Franz-Wolter-Str. 52, Ansicht v. Nordwesten



Zugang zur Gesamtanlage, mitte: TG-Zufahrt



Zugangsweg und Außenanlage über der TG



Treppenhaus 4. OG, Tür zu Whg. Nr. 191



Tiefgarage, Stellplatz Nr. 491