



OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2024-1-1216-0 vom 31.12.2024 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: **2 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 11**,
im 1. Obergeschoss, Baujahr ca. 1965,
Wohnfläche (mit Balkon zu ½) ca. 47 m²
(Wohnfläche beheizt ca. 44 m²),
mit Kellerabteil Nr. 11
und zusätzlichem Speicherabteil Nr. 11 im DG

Lage: Orffstr. 37, 80637 München (Neuhausen)

Verkehrswert: **320.000,- €** (i.W: dreihundertzwanzigtausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 14.10.2024

Grundbuch: AG München, Grundbuch von Neuhausen, Blatt 3445:
51/1.000-MEA am Grundstück der Gemarkung Neuhausen, Flst.
543/7, Orffstr. 37, Wohnhaus, Hofraum, Tiefgarage, 797 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 11 bezeichneten Wohnung

WEG: 18 Wohnungen, 12 TG-Stellplätze

Wohngeld: Hausgeld monatlich 365,25 €
zuzügl. Zuführung Rücklagen 63,75 €

Grundstück Flst. 543/7:

Laut Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses „gute Lage“.
Grundstück annähernd rechteckig geschnitten, annähernd eben
auf Gehsteigniveau.

Haus Orffstr. 37:

Allgemein: Mittelhaus in einer straßenbegleitenden Zeile von gleichartigen
Mehrfamilienhäusern, mit KG, EG, 2 Obergeschossen und teilaus-
gebautes Dachgeschoss,
im Haus befinden sich 18 Wohnungen.

Bauweise: Kellerwände Beton, 30 cm stark, ab EG Ziegelmauerwerk, Außen-
wände ca. 30 cm stark, Fassaden verputzt und gestrichen,
Wohnungstrenn- und Tragwände 24 cm stark, Innenwände 7 cm
stark, Decken und Treppen Stahlbeton,

Holzdachstuhl als Pfettendach, Dachdeckung engobierte Dachpfannen, Spenglerarbeiten verzinktes Blech, hell gestrichen.
Dach im Speicherbereich nicht gedämmt

Ausstattung: Kein Lift vorhanden, gemeinschaftliche Waschküche im DG vorh.

Heizung: Laut Energieausweis: Heizwerk, fossil,
Baujahr Wärmeerzeuger 2015, zentrale Warmwasserbereitung,
in den Wohnungen Heizkörper

Energieausweis: Verbrauchsbasierter Energieausweis vom 24.05.2019:
erfasster Energieverbrauch des Gebäudes:
Endenergieverbrauch „D“ 122,6 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 159,4 kWh/(m²a)

Wohnung Nr. 11:

Art und Lage: Orffstr. 37, im 1. OG links. Die Mikrolage der Wohnung im Haus ist erheblich beeinträchtigt, sie liegt direkt über dem Hauseingangsbereich und direkt über der TG-Ein- und Ausfahrtsrampe im EG, der loggiaartige Balkon ist stark verschattet und die Privatheit ist durch ein Fenster der Nachbarwohnung und des Treppenhauses gestört.

Grundriss: Der Grundriss ist wirtschaftlich geschnitten, Ausrichtung zur Ostseite (Küche und Schlafzimmer) und Westseite (Wohnzimmer mit logiaartigem Balkon), alle Räume sind über den Flur erschlossen, die Küche hat ein Fenster, nur das Bad ist innen liegend ohne Fenster.

Ausstattung: Die Ausstattung stammt in großen Teilen noch aus der Bauzeit, es wurden nur Teil-Renovierungen durchgeführt (Bodenbeläge teilweise, Bad). Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden; Bodenbeläge Laminat und Würfelparkett, Küche mit PVC-Belag; Rippen- bzw. Flachheizkörper; Badausstattung n. Ang. vor ca. 20 Jahren erneuert, mit Dusche anstelle der Badewanne; alte Elektroinst. mit 3 Schraubsicherungen, kein FI-Schutz
Kellerabteil: Abtrenn. m. Holzlattenverschlag, kein Stromanschluss
Speicherabteil: unter der Dachschräge, Abtrennung mit Holzlattenverschlag, kein Stromanschluss

Zustand: Insgesamt altersgemäßer Zustand mit deutlichen Gebrauchsspuren, vor Neubezug ist eine durchgreifende Renovierung erforderlich.

Vermietung: Die Wohnung wird zum Stichtag von einem Miteigentümer selbst bewohnt, 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.

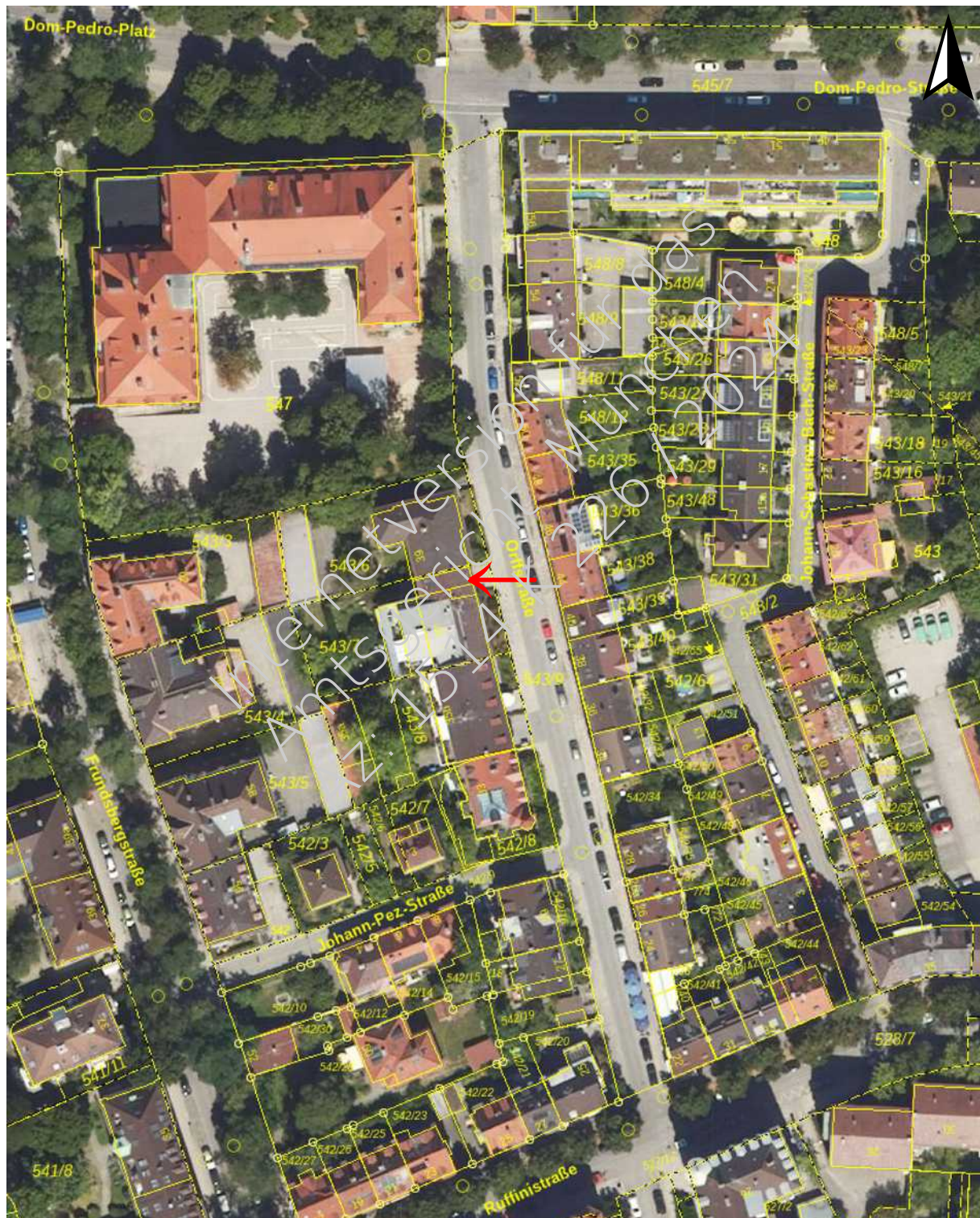
Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundriss Whg. Nr. 11, Fotos

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 11)

M.: ca. 1 : 1.250



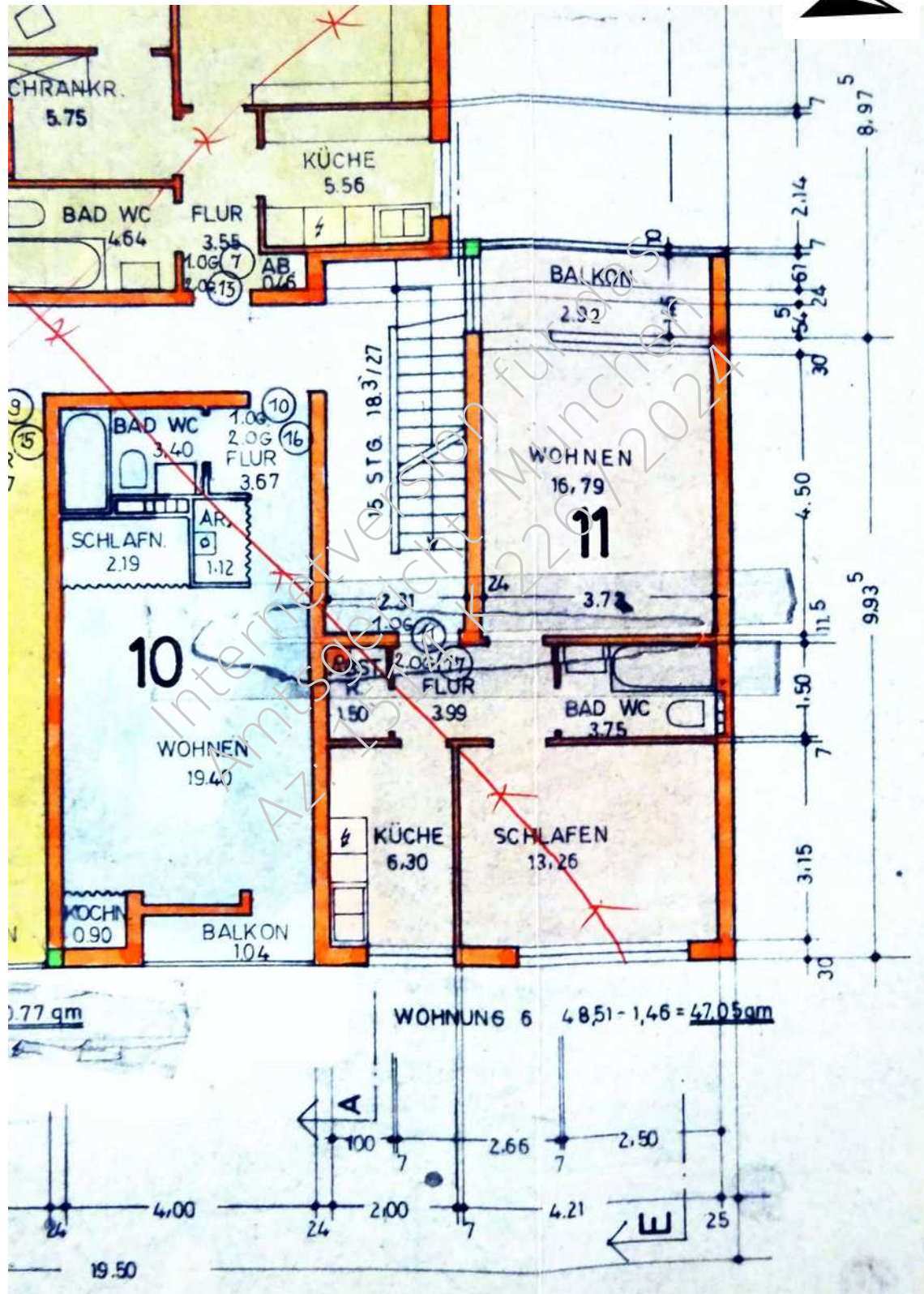
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Grundriss Wohnung Nr. 11

Haus Orffstr. 37, 1. OG

ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Fotos

Haus Orffstr. 37

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 11



Ansicht von Nordosten (Orffstraße)



Ansicht von Osten (Orffstraße)



Ansicht von Südosten (Orffstraße)



Ansicht von Westen (von der TG-Rampe)



Balkon Whg. 11, Pfeile = nebenlieg. Fenster



Kellerabteil Nr. 11, Speicherabteil Nr. 11

Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung wurde nicht gestattet.