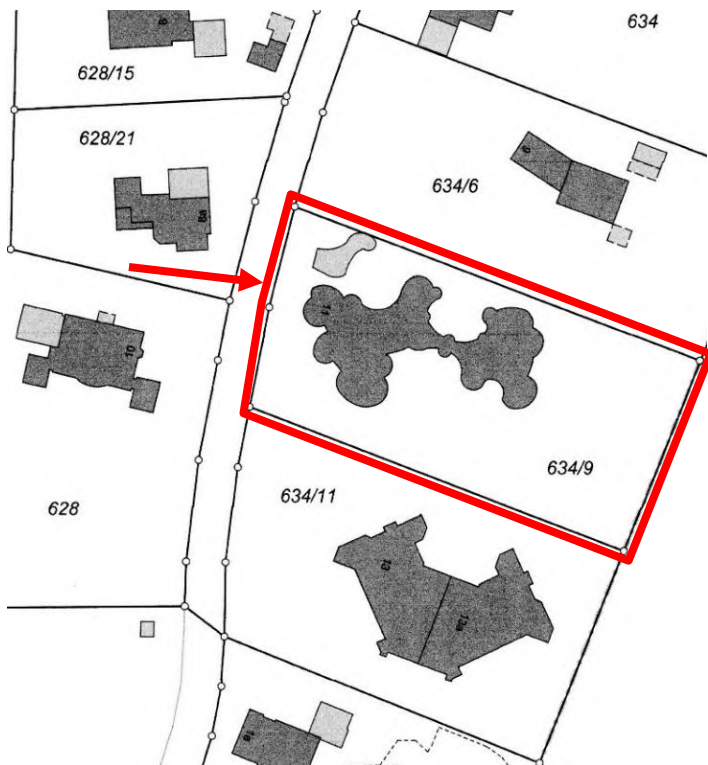


Exposé**für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren****Az.: 1514 K 272/25**

Objekt:	Grundstück, bebaut mit Doppelhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad und Tiefgarage (gemäß Bauantrag)
Objektadresse:	Muffatstraße 11, 82031 Grünwald
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Grünwald, Band 147, Blatt 5138, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Grünwald, Flurstück 634/9, Muffatstraße 11, Wohnhaus, Nebengebäude zu 3.410 m ²
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II des Grundbuchs von Grünwald, Blatt 5138 stehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk noch eine Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung für die Heilmann´sche Immobiliengesellschaft AG in München aus dem Jahr 1916 und eine Verfügungsbeschränkung für das AG München; diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Besonderheiten:	bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine einzigartige und sehr individuelle Luxusimmobilie ohne Vergleich auf dem Münchner Immobilienmarkt, die in die Kategorie „Liebhaberobjekt“ einzustufen ist
Lage:	im nördlichen Gemeindegebiet von Grünwald gelegen; das Grundstück schließt direkt an den Perlacher Forst an; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und alle Schulformen in der Gemeinde vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Trambahnhaltestelle) ca. 650 m entfernt; sehr gute Wohnlage
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen
Baujahr:	Baubeginn war 1983, bezogen im Jahr 2002, Fertigstellung in 2008
Modernisierungen:	keine wertrelevanten erfolgt
Gebäudeart:	Doppelhaus mit Einliegerwohnung, Schwimmbad und Tiefgarage; ein- und zweigeschossig, Flachdach mit Begrünung; das Gebäude ist bis auf den Mittelteil mit dem Teehäuschen zwischen den beiden Buchen vollständig unterkellert
Bauweise:	Massivbau; Fundamente, Wände aus Beton und Mauerwerk; Geschosdecken aus Beton; Wände aus Ziegel, Naturstein oder Holz; Betontreppen mit Naturstein, Terracotta- oder Holzbelag; Treppengeländer Schmiedeeisern, teilweise mit Farbanstrich; Kelleraußentreppe mit Natursteinbelag
Fenster:	Naturholz- oder Metallfenster mit Isolierverglasung, teilweise sphärisch gebogen; hochwertige Beschläge; Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Mauerwerk; Rollläden sind nur im Schlafzimmer vorhanden, diese sind aus Kunststoff und elektrisch betrieben

Türen:	überwiegend hochwertige Holztüren, jede ist individuell gefertigt, insgesamt gibt es ca. 80 Türen; hochwertige Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Nutzungseinheiten / Wohnflächen:	das sehr geräumige Wohnhaus hat eine Wohnfläche von ca. 850 m ² , verteilt auf insgesamt 22 Zimmer und 7 Badezimmer, dazu eine Bibliothek und ein Teehaus; neben dem großflächigen Haupthaus stehen 2 Einliegerwohnungen und mehrere kleinere Apartments zur Verfügung; insgesamt ließen sich mit vertretbarem Aufwand daraus 4 Wohneinheiten herstellen
Erdgeschoss Gebäude-Westteil:	runde Eingangshalle mit Durchgang zur Veranda, Treppenaufgang zum Obergeschoss, Garderobe mit Nebeneingang, Vorraum, WC; Entree, Esszimmer, Kaminzimmer, Wohnhalle, überdachter Patio-Westhof, Wohnküche, 2 Terrassen; vom Wirtschaftshof zugänglicher Abstellraum für Gartengeräte <u>Wohnung I:</u> von der Eingangshalle über einen Flur oder über den Nebeneingang mit seitlichem Treppenhaus zu erreichen; Diele, Schrankraum, WC, Bad, Küche, Wohnraum, Schlafbereich, Außen-Kaminplatz; Teehäuschen als Übergang zwischen Gebäude-West- und Ostteil
Erdgeschoss Gebäude-Ostteil:	Flur, WC, Tochter-/Damenzimmer, offener Gang mit verdecktem Abgang zum Untergeschoss (elektrische „Falltür“), Atelier/Herrenzimmer, überdeckter Freisitz, Patio-Osthof, Schlafzimmer, Vorplatz, Ankleide, Bad
Obergeschoss:	ein Obergeschoss gibt es nur im westlichen Gebäudeteil: runder Umgang um den Luftraum der Eingangshalle herum mit Balkon, Speicher- und Trockenraum, Stauraum, Balkon <u>Wohnung II:</u> von außen über den Nebeneingang oder über den Flur im Erdgeschoss von der Eingangshalle aus über das seitliche Treppenhaus zu erreichen; Diele, Schrankraum, Bad, Küche mit Balkon, Wohnraum mit Dachterrasse, Schlafbereich
Untergeschoss	es gibt zwei voneinander getrennte Untergeschosse: unter dem Teehaus im Erdgeschoss, das den Westteil mit dem Ostteil des Gebäudes verbindet, verlaufen die Wurzeln der beiden großen Buchen; zu deren Schutz wurde dieser Bereich nicht unterkellert; <u>Gebäude-Westteil:</u> Kellerdiele, Tresorkeller, Abstellkammer, Hobbyraum mit Ausgang zum Saunahof; Keller für Wohnung I, Werk- und Bastelraum; Disco-Flipperraum mit Umgang, Übergang zur Tiefgarage; großzügiges Schwimmbad mit Garderobe, 2 Umkleiden, Duschbereich, Sauna, Tauchbecken, WC; Ausgang zum Blumenhaus und zur Liegefläche sowie zum Saunahof <u>Gebäude-Ostteil:</u> das Untergeschoss besteht aus mehreren, ineinander übergehenden Kellerräumen mit großzügigen Fenstern und Belichtung; Kelleraußentreppe
Tiefgeschoss:	ein Tiefgeschoss gibt es nur im Gebäude-Westteil; Schleuse, Heizraum, Haustechnik, Schwimmbadtechnik mit Wartungsgang, Zisterne, Abstellfläche, Hausanschlussraum, Tiefgarage
technische Gebäudeausstattung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr Kessel 2016; Fußboden-, Wand- und Deckenheizung; Wandheizung über hinterlüftete Warmluftzirkulationsheizung; vereinzelt auch Rippen- oder Flachheizkörper mit Thermostatventilen

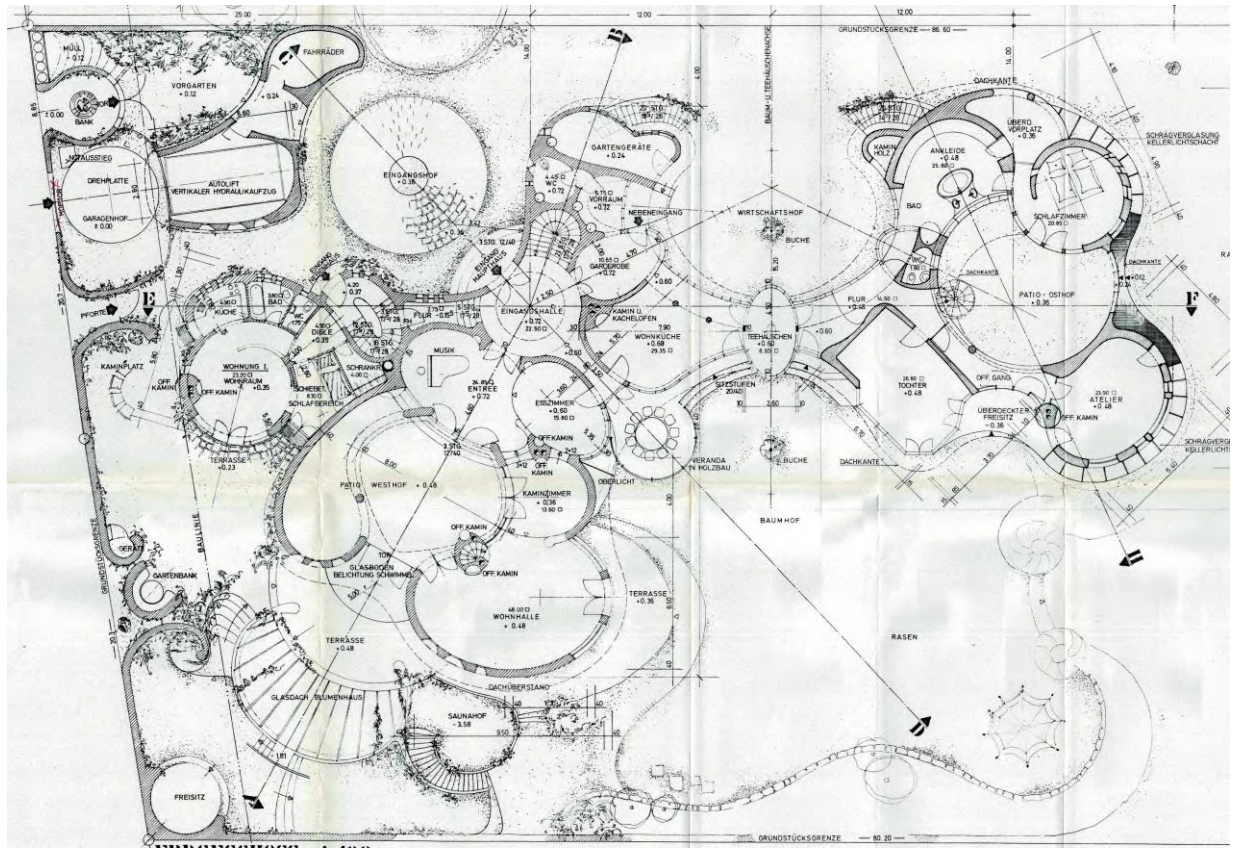
- Gebäudeausstattungen:** in allen Bereichen hochwertige Ausstattungen und beste Qualitäten, überwiegend individuell und einzeln handgefertigt;
die Bäder und WC sind alle unterschiedlich gestaltet, überwiegend mit Duschen, Waschbecken und Toiletten, teilweise in relativ kleinen Räumen;
Wellnessbereich mit ausgedehntem Schwimmbecken, Sprungturm und Wasserfall, 2 Umkleiden, Duschen, Whirlpool, Liegefläche, Sauna, Tauchbecken;
handgefertigte eingebaute Küche, der Raumform folgend mit bester Komplettausstattung
- Bauzustand:** insgesamt befriedigender Allgemeinzustand
- Baumängel / Schäden:**
- zu geringe Liftgröße in der Tiefgarage
 - Schäden an der Schwimmbaddecke
 - das Gebäude ist vernachlässigt, es besteht ein Unterhaltungstau
- Tiefgarage:** Auf dem Grundstück befindet sich eine Tiefgarage für 6 Pkw;
Zufahrt über ein separates Garagengebäude mit einem PKW-Lift
- Nutzungssituation:** Das Bewertungsobjekt wurde bisher überwiegend eigen genutzt, eine Wohnung ist an den Hausmeister vermietet.
- Verkehrswert:** Der **miet- und lastenfreie** Verkehrswert wird aus dem Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 abgeleitet zu rd. **16.400.000,00 €**.
- Energieausweis:** es liegt kein Energieausweis vor
- Hinweis:** Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
- Anlagen:** Katasterkarte, Grundrisspläne, Fotos



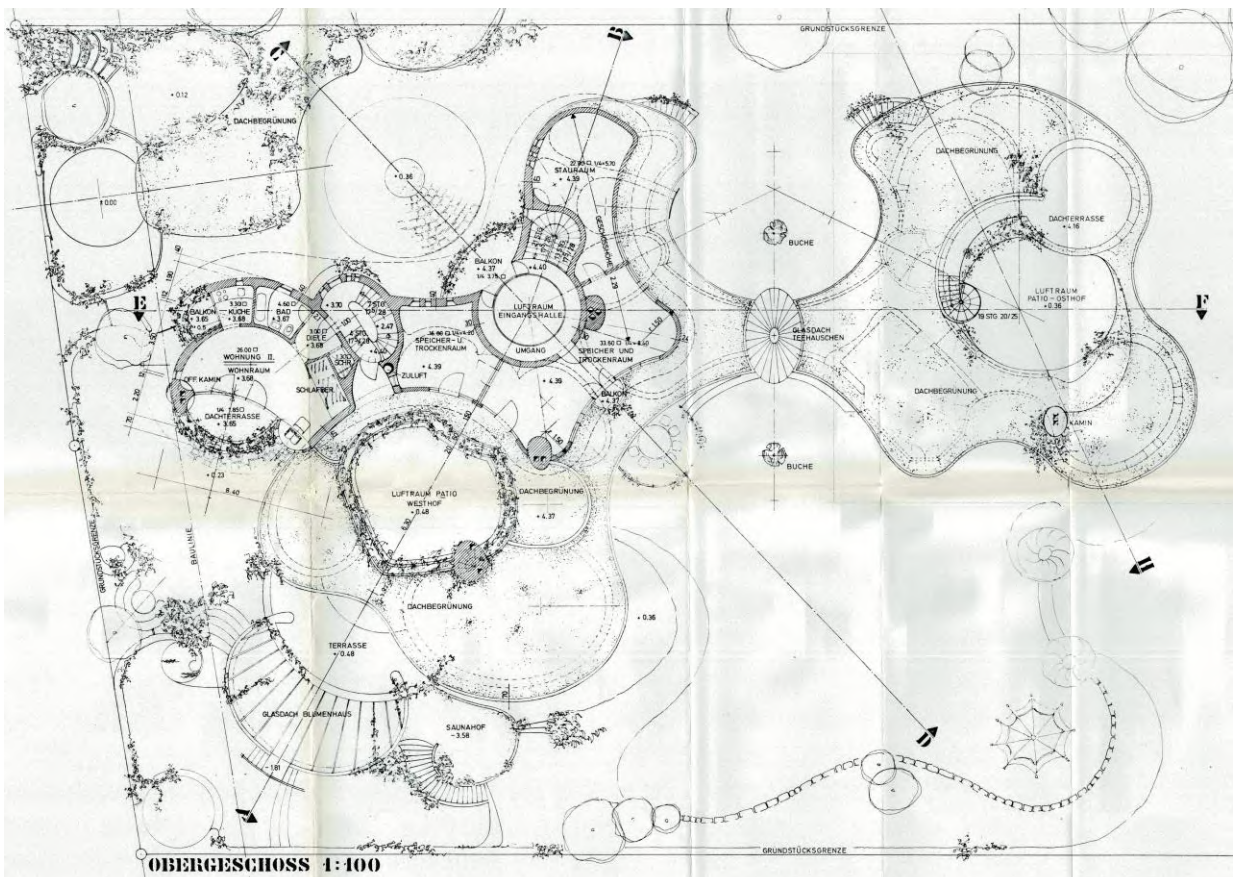
Auszug aus der Katasterkarte



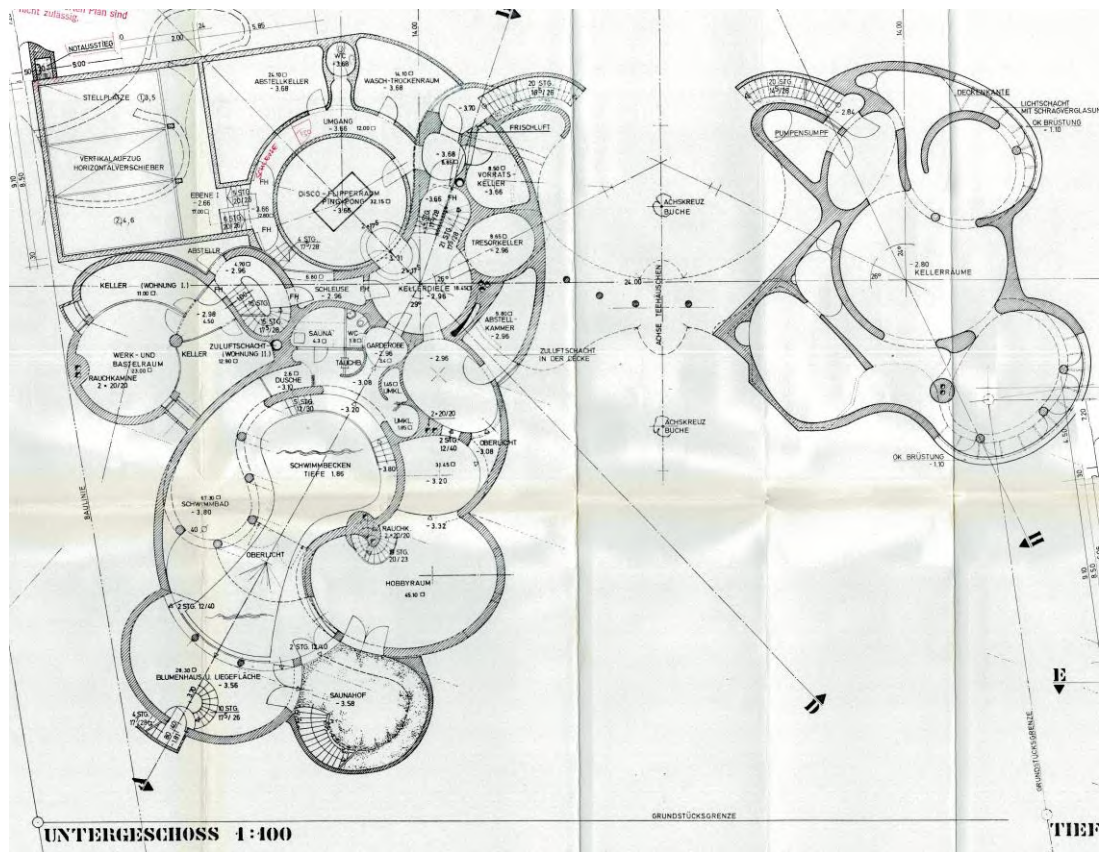
Eingangshalle



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



