

EXPOSEE über den Verkehrswert des 7,491/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 222/69,
Gemarkung Freimann, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 28,
Karl-Böhm-Weg 7, 80939 München

Das Exposee umfasst 11.556 Zeichen und ist nur gültig mit dem Verkehrswertgutachten gleichen Datums.

1. Auftraggeber, Auftrag:

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, Beschluss vom 12.09.2025
Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren;
Besichtigungsdatum: 11.12.2025 (= Qualitätsstichtag), eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

2. Wertermittlungsstichtag: 25.06.2026

3. Daten:

- Grundbuch: Amtsgericht München von Freimann, Blatt 8906
- Gemarkung Freimann, FIST. Nr. 222/69, Grundstücksgröße: 6.439 m², Geländeoberfläche eben
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk: kein Werteinfluss
- Teilungserklärung: Wohnung Nr. 28 im Erdgeschoß Haus 4, Kellerabteil Nr. 28, Sondernutzungsrecht an Terrasse und Garten
- Bebauung: 11 aneinander gereihete Mehrfamilienhäuser in U-Form (E+2, D nicht ausgebaut, unterkellert), Tiefgarage, 99 Wohnungen, 1 Zusatzkeller, 101 Tiefgaragenstellplätzen
- Baujahr: ca. 2000
- Wohnfläche (WoFIV 2004 und GAA M.): 46,85 m²
- Nutzungsfläche KG (Kellerabteil): ca. 5,20 m²
- Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Kinderwagen-Abstellraum, Technikräume
- Hausverwaltung: Wohngeld monatlich: 204,00 €, Stand Instandhaltungsrücklage nicht bekannt;

4. Planungsrecht:

Bebauungsplan, reines Wohngebiet (WR), Baugrenzen, GRZ 0,35, GFZ 0,8, max. 3 Vollgeschoße, Tiefgarage; Baumschutzverordnung;

5. Ort:

80939 München, Schwabing-Freimann, Sozialstruktur gemischt;

6. Lage:

Stadtbezirksteil Freimann, hier in der Freimanner Heide nahe nördlicher Stadtgrenze zur Fröttmaninger Heide; Entfernungen: U-Bahn-Station rd 1 km, Stadtzentrum rd. 8,5 km, Obere Isarau rd. 2,6 km, Euro-Industriepark rd. 2,4 km, Bushaltestelle am Objekt; hinsichtlich Fahrverkehr ruhige Wohnlage, Immissionen durch Grundschulbetrieb südlich gegenüber möglich; gute Infrastruktur, durchschnittlich Anbindung; insgesamt durchschnittliche Wohnlage;

7. Nutzung:

Recherchen hierzu waren nicht möglich;

8. Beschreibung Wohnungseigentum:

2-Zimmer-Wohnung im EG, südorientiert, Flur und Bad/WC innenliegend Wohn-/Esszimmer mit innenliegender Kochnische südorientiert mit überdeckter Terrasse, Garten, Schlafzimmer südorientiert vom Wohnzimmer aus erschlossen, Kellerabteil;

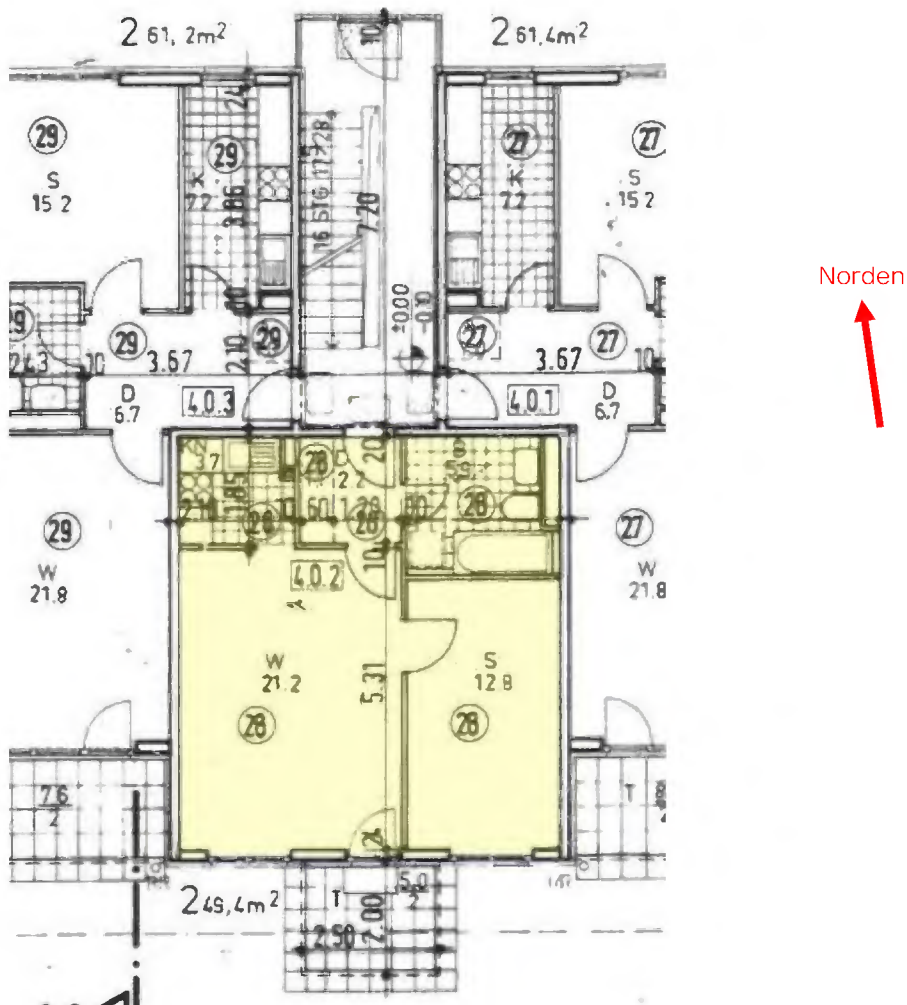
Objekt erfüllt durchschnittliche Wohnanforderungen;

Baubeschreibung: Massivbauweise, Satteldach (Kaltdach), Wärmedämmverbundsystem, Loggien, Wände Stahlbeton bzw. Mauerwerk, innen tlw. Trockenbau, Kunststofffenster, Wärmedämmverglasung, Einbaurollläden Kunststoff, Treppe Stahlbeton, Naturstein, Decken/Balkone Stahlbeton, Fernwärme, Zentralheizung, Flachradiator mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung zentral, Innenausstattung (Wände, Decken, Innentüren, Böden, Sanitär) nicht bekannt;

Zustand: mangels Innenbesichtigung wird Mängelfreiheit unterstellt, Ausstattung wird als durchschnittlich, baujahrestypisch und zeitgemäß unterstellt, Modernisierungsbedarf wird nicht angenommen, Gemeinschaftseigentum gepflegt;

9. Verkehrswert (Marktwert): **405.000 €**

10. Anlagen

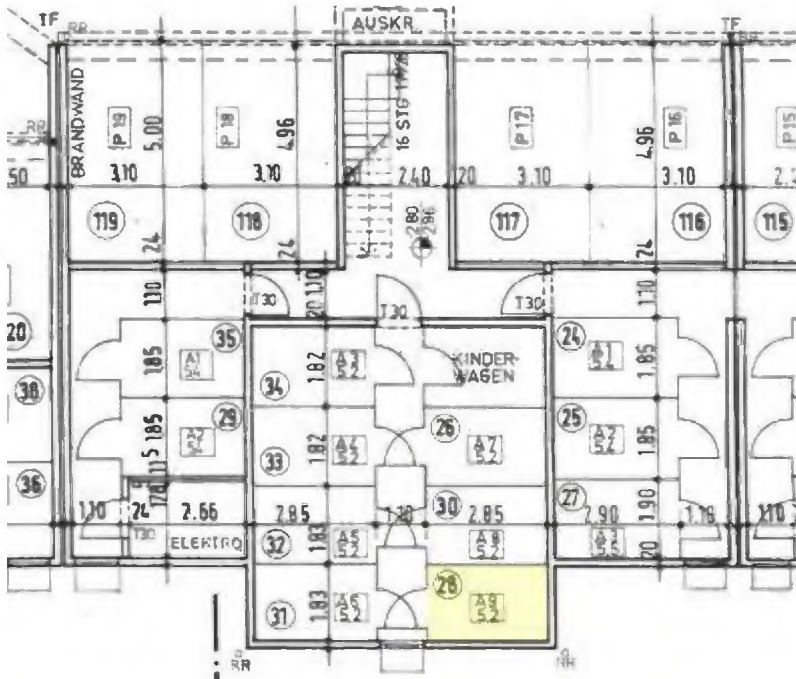


Grundriss-Ausschnitt 1. Obergeschoß Balanstraße 34



Orthofoto-Auszug Kartengrundlage / Geobasisdaten:

© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundrissausschnitt Kellergeschoß



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Wohnung Nr. 28 von Süden



Hauseingang



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG



Kellerabteile