

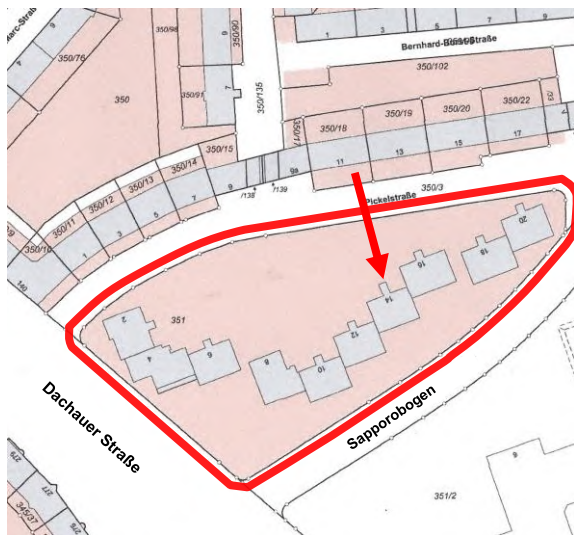
# Exposé

## für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren

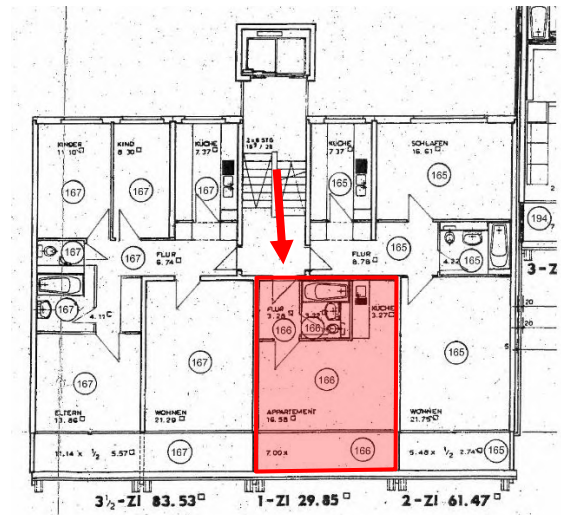
**Az.: 1514 K 452/24**

Objekt:	Sondereigentum an einer Wohnung mit Kellerabteil
Objektadresse:	Pickelstraße 14, 80637 München
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Nymphenburg, Blatt 15031, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	19,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg, FINr. 351, Pickelstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, Gebäude- und Freifläche zu 11.818 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 166 und Kellerabteil Nr. 685 lt. Aufteilungsplan
grundbuchlich gesicherte Belastungen: (Abtlg. II)	dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 19.12.2024 vor; hier-nach stehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nymphenburg, Blatt 15031 zwei Eintragungen, die bei großen Wohnanlagen nicht unüblich sind sowie der Zwangsversteigerungsvermerk; die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Lage:	nordwestlich der Innenstadt von München im Stadtteil Moosach am westlichen Rand des Olympiageländes gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum von München (Marienplatz) beträgt ca. 5,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte usw. in der näheren Umgebung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Trambahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; zentral durchschnittliche Wohnlage (nach Mietspiegel)
Immissionen:	überdurchschnittlich störende permanente Verkehrsräusche von den umliegenden Verkehrsstraßen (Mittlerer Ring (Landshuter Allee) und Dachauer Straße)
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit je 3 Wohnungen auf 9 Etagen; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1972
Modernisierungen:	2020 wurde der Aufzug renoviert
Bauweise:	vermutlich Skelettbauweise
Wände:	Beton oder Mauerwerk
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Trittstufen aus Marmor
Dach:	Flachdach

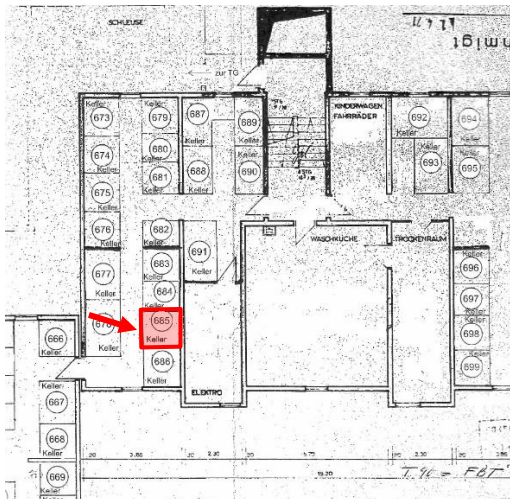
Lage der Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. 166 liegt in der Pickelstraße 14 im 8. Obergeschoss Mitte; das Sondereigentum Kellerabteil Nr. 685 befindet sich im Kellergeschoss des Nachbarhauses Pickelstraße 16, 80637 München; es besteht ein Kellerdurchgang von Haus 14 zu Haus 16
Modernisierungen:	das Bad wurde 2020 renoviert
Ausstattung:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, in den Wohnungen auf der Balkonseite bodentief; einfache Schlösser und Beschläge; im Keller Gitterfenster
Wohnungseingangstüren:	glattes einfaches Türblatt mit Holzfurnier und Spion; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Sondernutzungsrechte:	zu den hier zu bewertenden Sondereigentumen gehören keine Sondernutzungsrechte
Bauzustand:	insgesamt guter Allgemeinzustand
Wohnfläche:	die Wohnung hat laut Plan eine Wohnfläche von rd. 30 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	der Kellerabteil hat eine Nutzfläche von ca. 2,3 m <sup>2</sup>
Bauschäden/Baumängel:	keine wertrelevanten Schäden oder Mängel bekannt
Zustand Sondereigentum:	der Zustand des Sondereigentums ist gut
Nutzungssituation:	das zu bewertenden Sondereigentum ist vermietet
Wohngeld:	Wohnung Nr.166+ Keller Nr. 685: 263,00 € / Monat
Verkehrswerte:	Der <b>miet- und lastenfreie</b> Verkehrswert für die <b>Wohnung Nr. 166 mit Kellerabteil Nr. 685</b> wird aus dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag <b>01.09.2025</b> abgeleitet und mit rd. <b><u>240.000,00 €</u></b> bewertet.
Energieausweis:	es liegt ein Energieausweis vom 03.11.2023 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; danach beträgt der Endenergieverbrauch für das Gebäude 144 kWh/(m <sup>2</sup> ×a), der Primärenergiebedarf 56 kWh/(m <sup>2</sup> ×a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Hinweis:	Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
Anlagen:	Katasterkarte, Grundrissplan, Fotos



**Auszug aus der Katasterkarte**



**Grundriss Wohnung Nr. 166**



**Grundriss Kellergeschoss mit Abteil Nr. 685**



**Pickelstraße 14 von Westen**



**Wohnraum Balkonseite**



**Wohnraum Innenseite**