



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé für eine 3-Zimmerwohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19
in der Peter-Anders-Straße 42 in 81245 München

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten 18. September 2024
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 10. Juli 2024

Objekt: 3-Zimmerwohnung mit Loggia im 4. Obergeschoss, Ausrichtung nach Westen
und Süden, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz.

Wohnung: Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Loggia ist nach Westen, Schlafzimmer nach Süden, Kinderzimmer mit vorgeblendeter Schallschutzfassade nach Norden orientiert. Ein Badezimmer ist nach Westen ausgerichtet, ein Duschbad ist innenliegend. Die Küche ist mit Unter- und Oberschränken, Elektrogeräten und einem Küchenelement zum Wohnraum ausgestattet. Im Schlafraum ist ein raumhoher Einbauschränk vorhanden.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 82,54 m², dabei ist die Loggia mit 6,77 m² zu ½ enthalten. Wohngeld 2023 betrug 284 €/Monat.

Die Wohnung ist leerstehend.

Endenergieverbrauchswert aus dem Jahr 2019: der Endenergieverbrauchswert ist mit 54,3 kWh/(m²a) ermittelt. Energieträger für Heizung und Warmwasser über Fernwärme.

Grundbuch: 6,56/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück, Gemarkung Untersending, Flurstück 971, Berduxstraße 41, 43, 45, 47, 49, 94 44, 51, 53, Peter-Anders-Straße 40, 42, 44, 46, Gebäude- und Freifläche zu 9.444 m²

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ- Stellplatz Nr. 19 zugeordnet.

Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im 21. Münchner Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, Stadtteil Neupasing, etwa 11,5 km von der Münchner Innenstadt entfernt. Der Stadtbezirk grenzt an seiner Ostseite an die Stadtbezirke Neuhausen-Nymphenburg und Laim. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Stadtteil Neupasing, in dem neuen Stadtquartier an der Paul-Gerhardt-Allee; hier entstehen zirka 2.400 Wohnungen, Handels- und Büroflächen sowie soziale Einrichtungen.

Der Bahnhof Pasing mit Anbindung an die Innenstadt ist mit dem Bus, Haltestelle Peter-Anders-Straße Ecke Paul-Gerhard-Allee in ca. sieben Minuten erreicht. Eine gute Anbindung an den Mittleren Ring und die überörtlichen Verkehrswege mit Anbindung an die West-Umfahrung, die A 99, besteht über die südlich verlaufende Bundesstraße B2, Josef-Felder-Straße.

In dem neuen Stadtteil sind neben den Wohnungen eine fünfzügige Grundschule mit Sporthalle, Kindertageseinrichtungen und öffentliche Grünflächen und Geschäfte geplant. An der Paul-Gerhardt-Allee soll ein Quartierszentrum als Treff- und Orientierungspunkt geschaffen werden. Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie auch Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen sind im Stadtbezirk vorhanden. Der Stadtbezirk besitzt durch das Schloss Blumenburg, den nahegelegenen Schlosspark Nymphenburg und den Botanischen Garten ein attraktives Freizeit- und Erholungsgebiet.

Nach dem Mietspiegel für München 2023 und der Lagekarte 2022 des Münchner Gutachterausschusses wird die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage beurteilt.

Gebäude: Baujahr 2019, Mehrfamilienwohnhaus mit 172 Wohnungen und Kellerabteilen und 172 Stellplätzen.

Das in Massivbauweise errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Geschossen ist mit einem begrünten Flachdach gedeckt. Vom Hauseingang an der Gebäudenordseite wird die Erdgeschosebene über acht Differenzstufen erreicht. Über ein zweiläufiges Treppenhaus und einen Aufzug sind alle Geschosse, einschließlich Tiefgarage, erschlossen. Im Erdgeschoss sind drei, in den Obergeschossen je vier Wohnungen vorhanden.

Ausstattung: Außenwände und tragende Wände in Beton, tragende Zwischenwände als leichte Trennwände ausgeführt. Fest verglaste Schallschutzfassade an der Nordseite.

Wohnungseingangstür und Innentüren mit weiß beschichteten glatten Türblättern in Holzzargen, Kunststofffenster mit Außenjalousien, zum Teil elektrisch oder mit Kurbel bedienbar, einheitlicher Fliesenbelag in der gesamten Wohnung, gute Ausstattung mit ausreichenden Elektroanschlüssen und Videoanlage, Duschbad mit Dusche, Hänge-WC und Handwaschbecken, Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken, Hänge-WC und Waschmaschinenanschluss. Heizungsanlage: Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung, Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Die Wohnung ist instandgehalten und mit ansprechendem Ausstattungsstandard ausgeführt.

Der Keller wird über das Treppenhaus und den Aufzug erreicht. Die Kellerräume werden durch Alulattentrennwände unterteilt. Der zu bewertende Kellerraum Nr. 19 besitzt eine Größe von ca. 5,3 m². Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 ist eben.

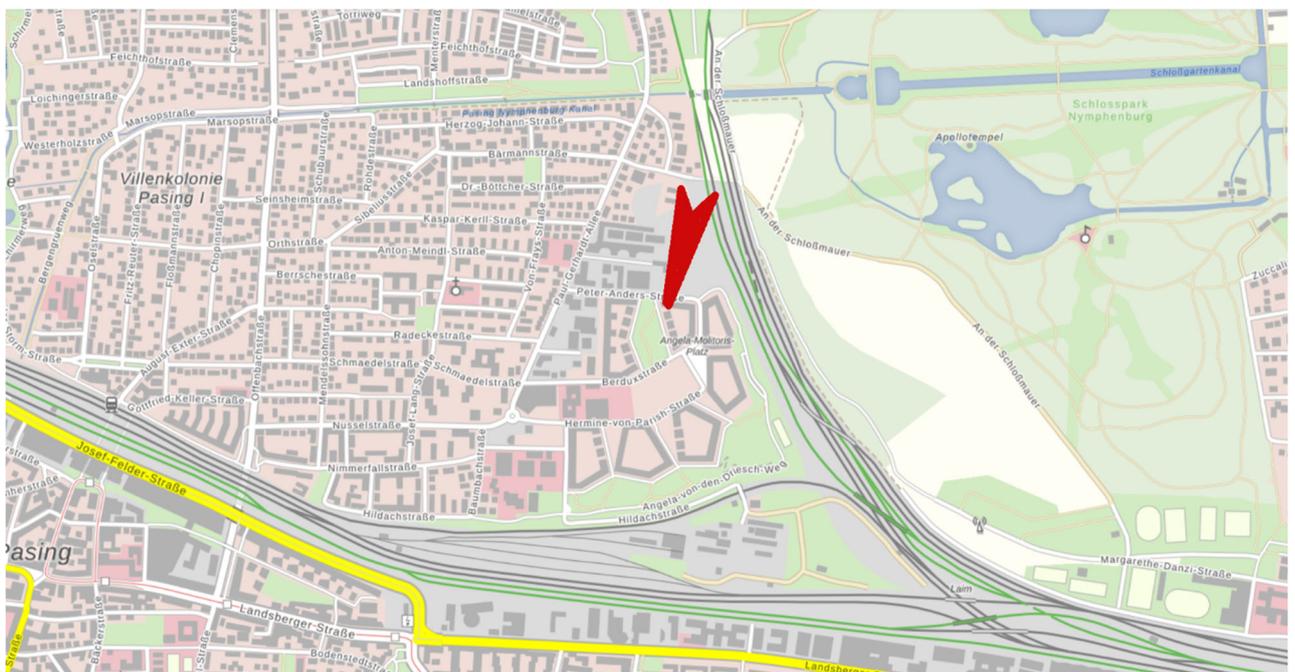
Verkehrswert: 3 – Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss, Kellerabteil Nr. 19 und Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, im miet- und lastenfrien Zustand mit:

770.000 EURO

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.

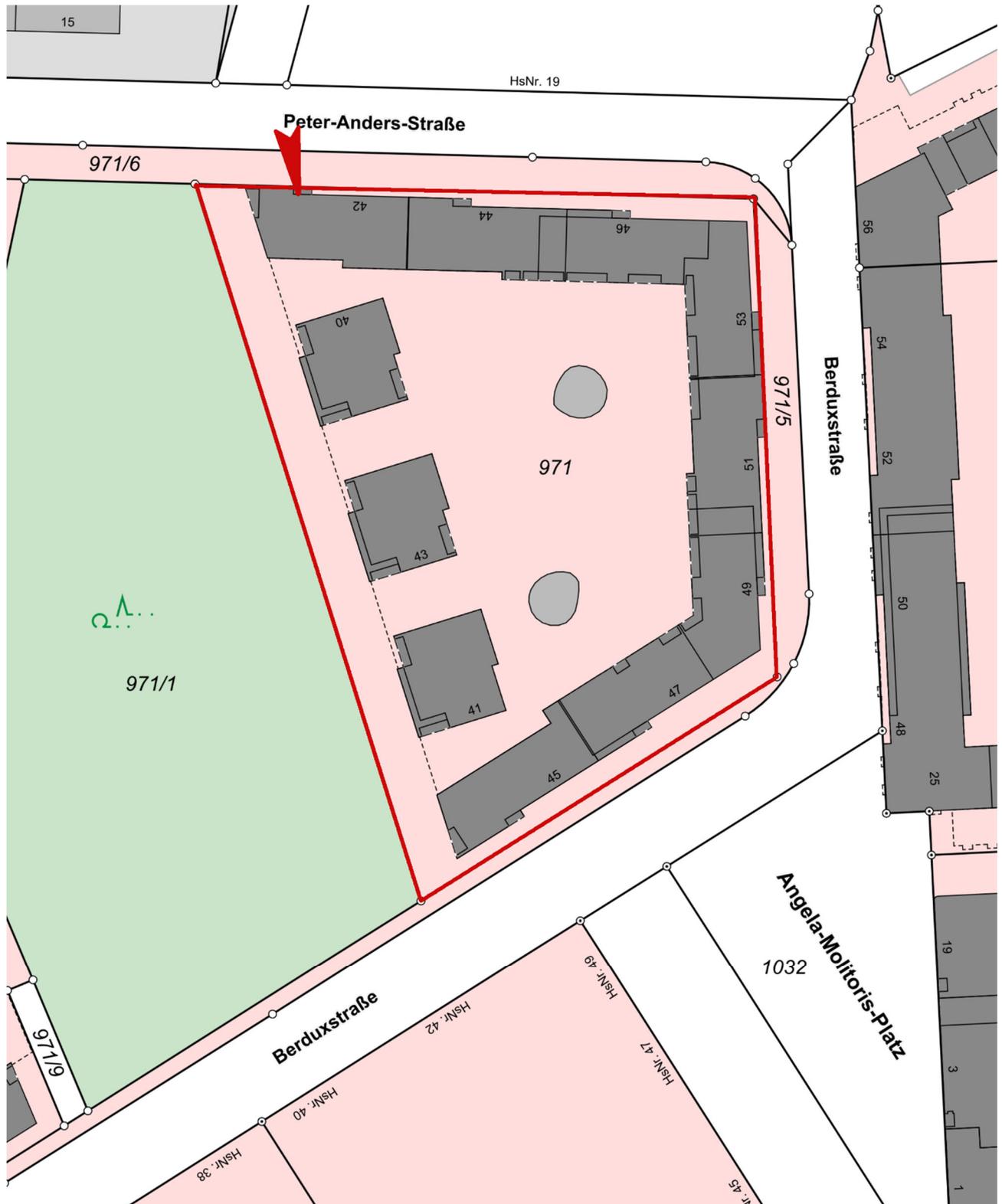
Übersichtsplan

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung



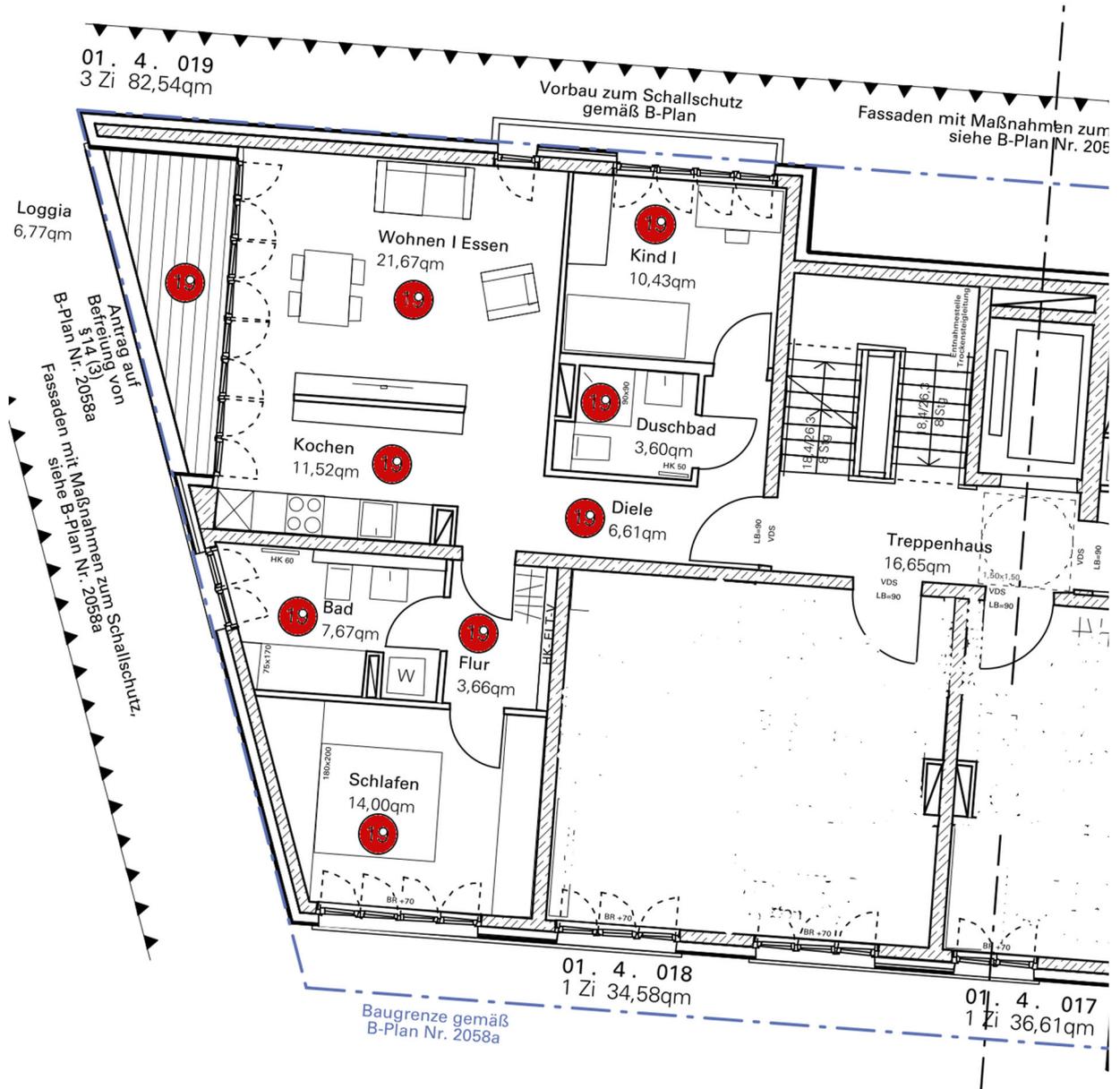
Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung; 336/13

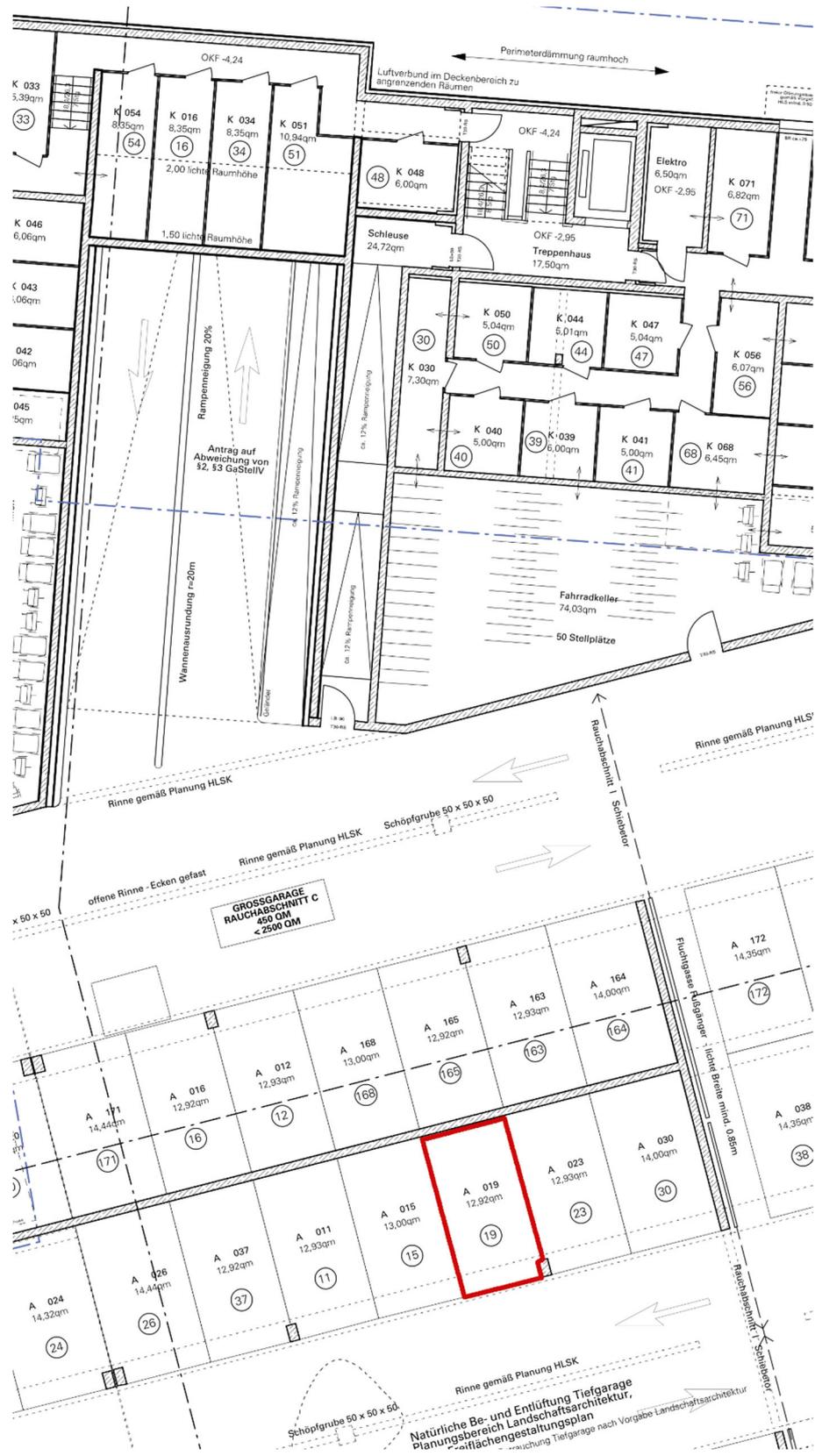


Lageplan
336/13

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung;



4. Obergeschoss, Grundriss Wohnung Nr. 19, ohne Maßstab



Tiefgarage, Stellplatz Nr. 19, ohne Maßstab



Westansicht mit Loggia



Treppenhaus



Duschbad



Wohnraum, Zugang Loggia



Loggia



Küche



Küchenelement zum Wohnraum



Kinderzimmer



Schallschutzverglasung



Schlafen



Schrankwand/Schlafen



Badezimmer



Badezimmer