

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1517 K 79/25

Bezugnahme: Gutachten Nr. K 6002/26 vom 16.01.2026

Objekt: **a) Wohnbaugrundstück Flst. 371/87**, Gemarkung Trudering mit einer Größe von 346 m², bebaut mit einem Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr ca. 1974/75, Wohnfläche ca. 117 m²
b) Garagengrundstück Flst. 371/109 mit einer Größe von 42 m², bebaut mit PKW-Duplexgarage, Baujahr ca. 1974/75
Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Verkehrswert: **€ 850.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 26.08.2025**

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Trudering, Bd. 354, Blatt 12891: Flst. 371/87, **Größe 346 m²**, Mädelegabelstraße 68, Gebäude- und Freifläche;
Flst. 371/109, **Größe 42 m²**, Nähe Mädelegabelstraße, Gebäude- und Freifläche;
Abteilung II: diverse Belastungen, siehe Gutachten

Lage: Mädelegabelstraße 68, 81825 München, Stadtbezirk 15 Trudering – Riem, Stadtteil Trudering, ca. 7 km südöstlich des Marienplatzes, ca. 1,0 km südwestlich der Wasserburger Landstraße und ca. 1,6 km südlich des S- und U-Bahnhofs Trudering, generell gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtrandbereich, gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr, gute Infrastruktur, innerstädtisch übliche Verkehrsimmissionen witterungsabhängig möglich.

Grundstück: Wohnbaugrundstück mit annähernd L-förmiger Grundfläche, Grundstückstiefe in Nordwest/ - Südostrichtung zwischen ca. 41 m im Südwesten und ca. 26 m im Nordosten, Grundstücksbreite ca. 5,7 m im Bereich der Mädelegabelstraße und ca. 10,0 m im rückwärtigen Grundstücksbereich, Garagengrundstück mit rechteckiger Grundfläche mit Breite von ca. 2,8 m und Tiefe von ca. 15,0 m, Grundstücke eben und auf Straßenniveau;

Wohngebäude: Reihenendhaus (Baujahr ca. 1974/75, Umbau / Renovierung Dachgeschoss ca. 2012) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Oberge-

schoß und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, Wohnfläche ca. 117 m², funktionelle und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliche Raumeinteilung, Räume generell gut geschnitten, Räume im Obergeschoss teilweise mit geringen Größen, Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Satteldach mit Holzdachstuhl, Dachgauben und Tonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer, Putzfassade, teilweise mit Verschalung, Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Kellertreppe aus Beton, Holztreppe, Zentralheizung (gasbefeuert), Radiatoren- und Kompaktheizkörpern, EG teilweise Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung über Zentralheizung; Ausstattung des Gebäudes teilweise aus dem Baujahr und teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Gutachten) verändert, insgesamt mittlerer, in Teilbereichen veralteter Ausstattungsstandard u.a. mit Fliesen- und Teppichböden, verputzten Wand- und Deckenflächen, teilweise mit Tapeten und Verkleidungen, furnierten Holzwerkstofftüren, Gäste-WC im EG mit Waschbecken und Hänge-WC (ca. 1990 modernisiert) und Bad im OG mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Hänge-WC (ca. 2018 modernisiert);

Gebäude generell in einem dem Alter entsprechenden, in Teilbereichen abgewohnten Zustand, altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten), Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich;

Garage: PKW-Duplexgarage mit zwei Stellplätzen, Garage in Reihe mit zwei weiteren Duplexgaragen errichtet, Gebäude in Massivbauweise mit Betonboden, Mauerwerks- bzw. Betonwänden, Stahlbetondecke und Flachdach, Baujahr ca. 1974/75

Energieausw.: Es liegt ein im Jahr 2022 ausgestellter Energieausweis vor, Endenergiebedarf demnach bei 127 kWh/(m²a).

Nutzung: Das Gebäude ist, gemäß Auskunft beim Ortstermin, seit September 2020 nicht mehr bewohnt und ist nicht vermietet.

Hinweise: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Nordwestseite des Reihenhauses



Südostseite des Reihenhauses



PKW-Duplexgarage mit Vorplatz



Innenansicht PKW-Duplexgarage

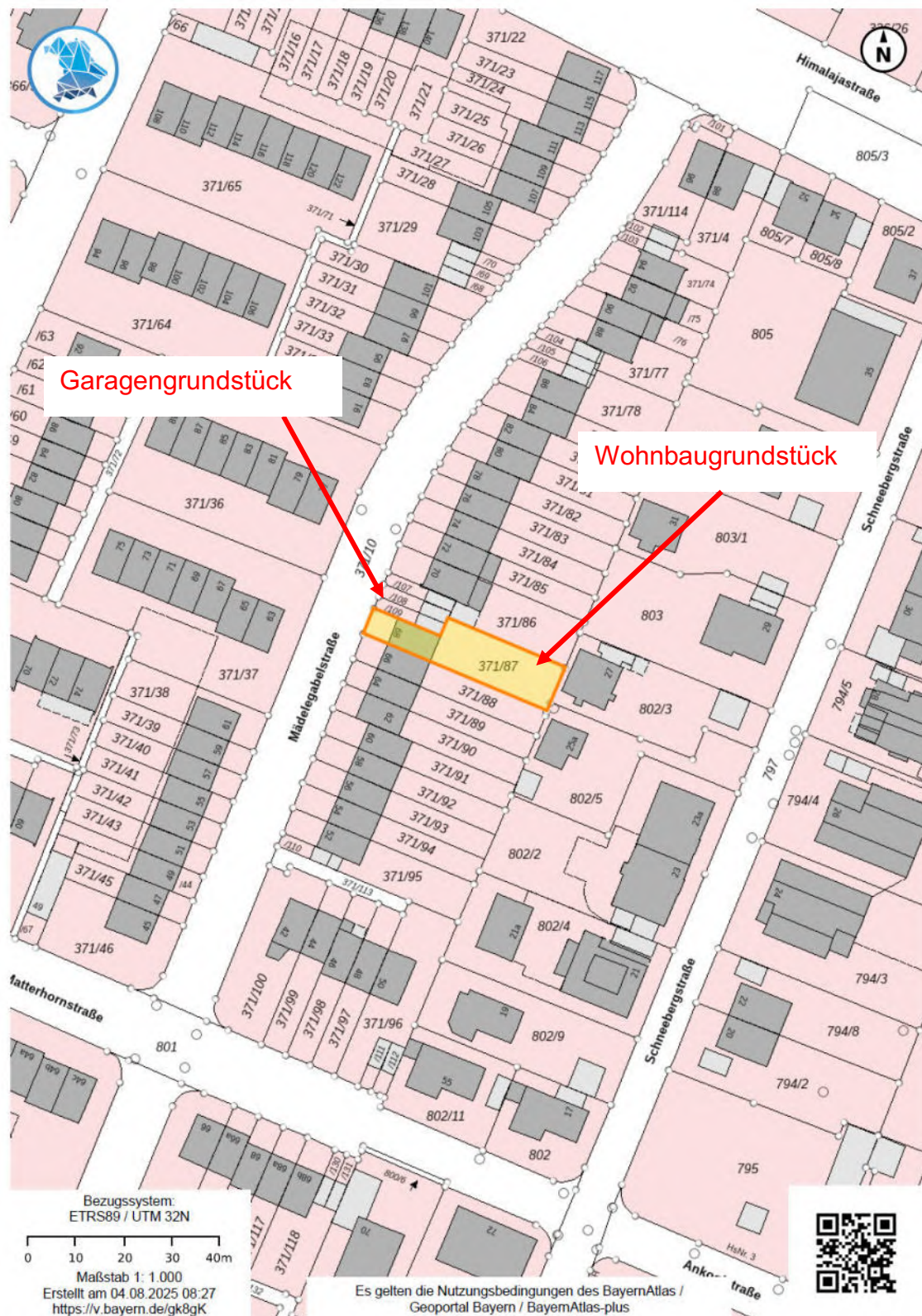


Garten Südostseite

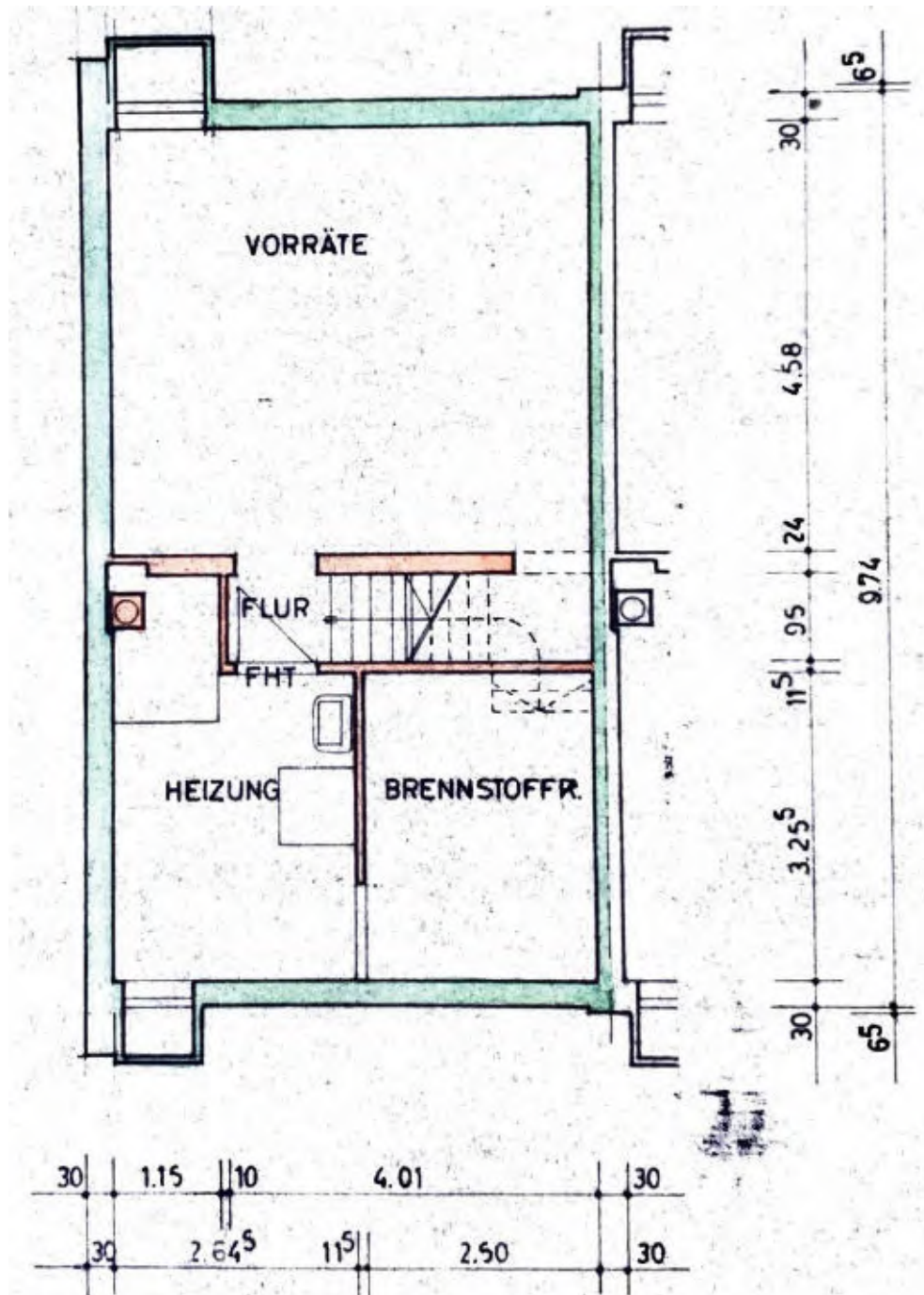


Vorgarten mit Hauszugang

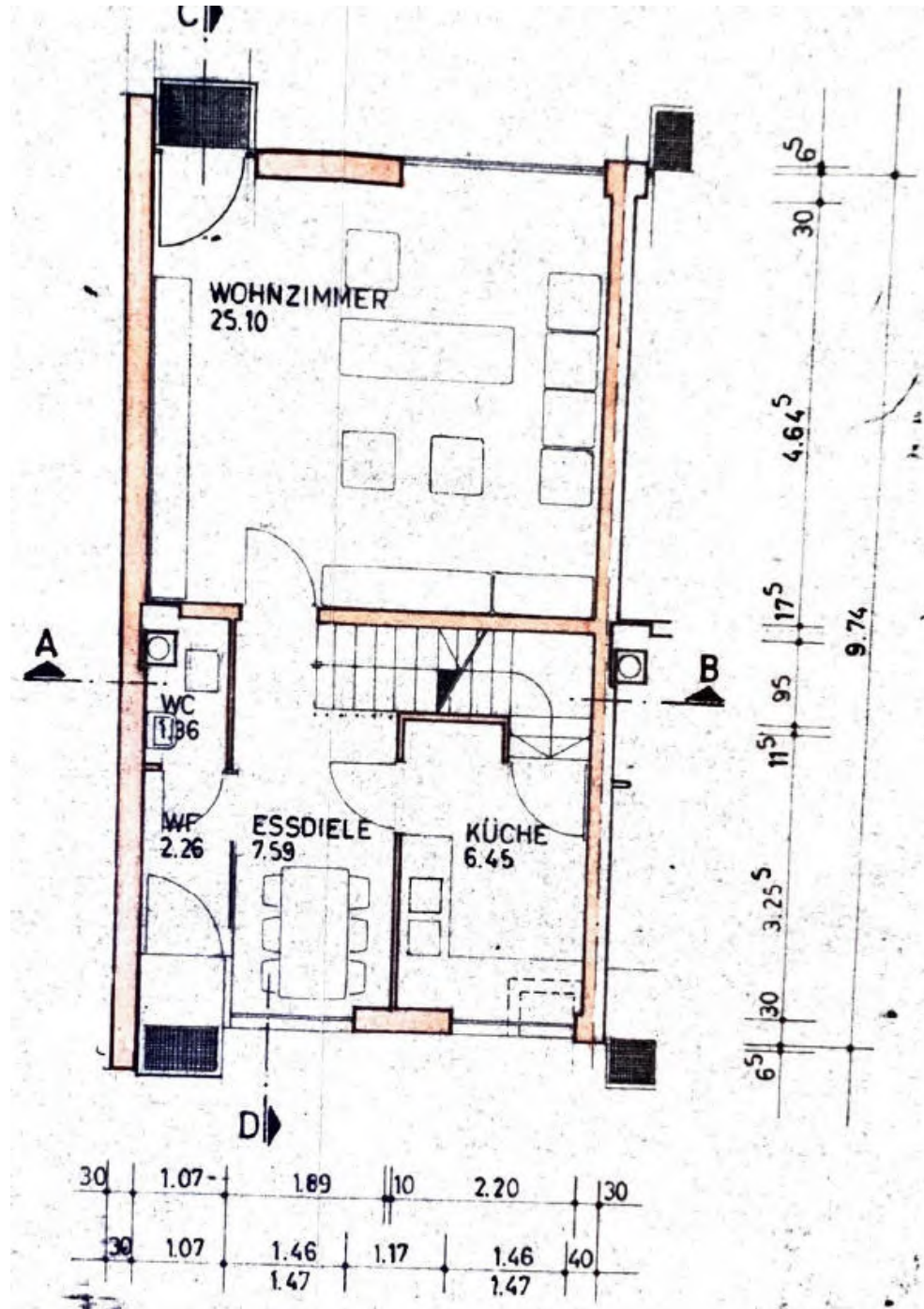
Lageplan (unmaßstäblich)



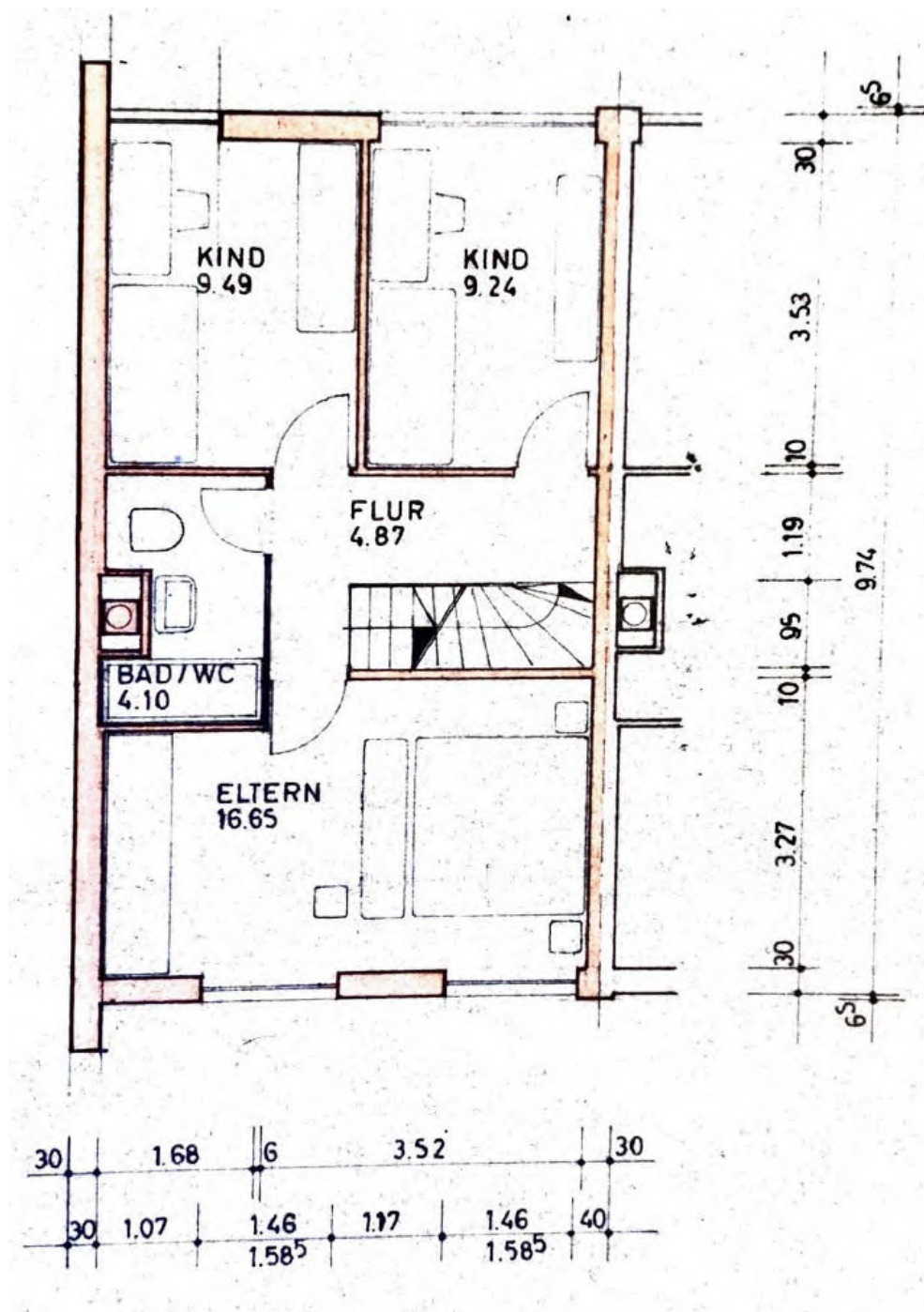
Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)



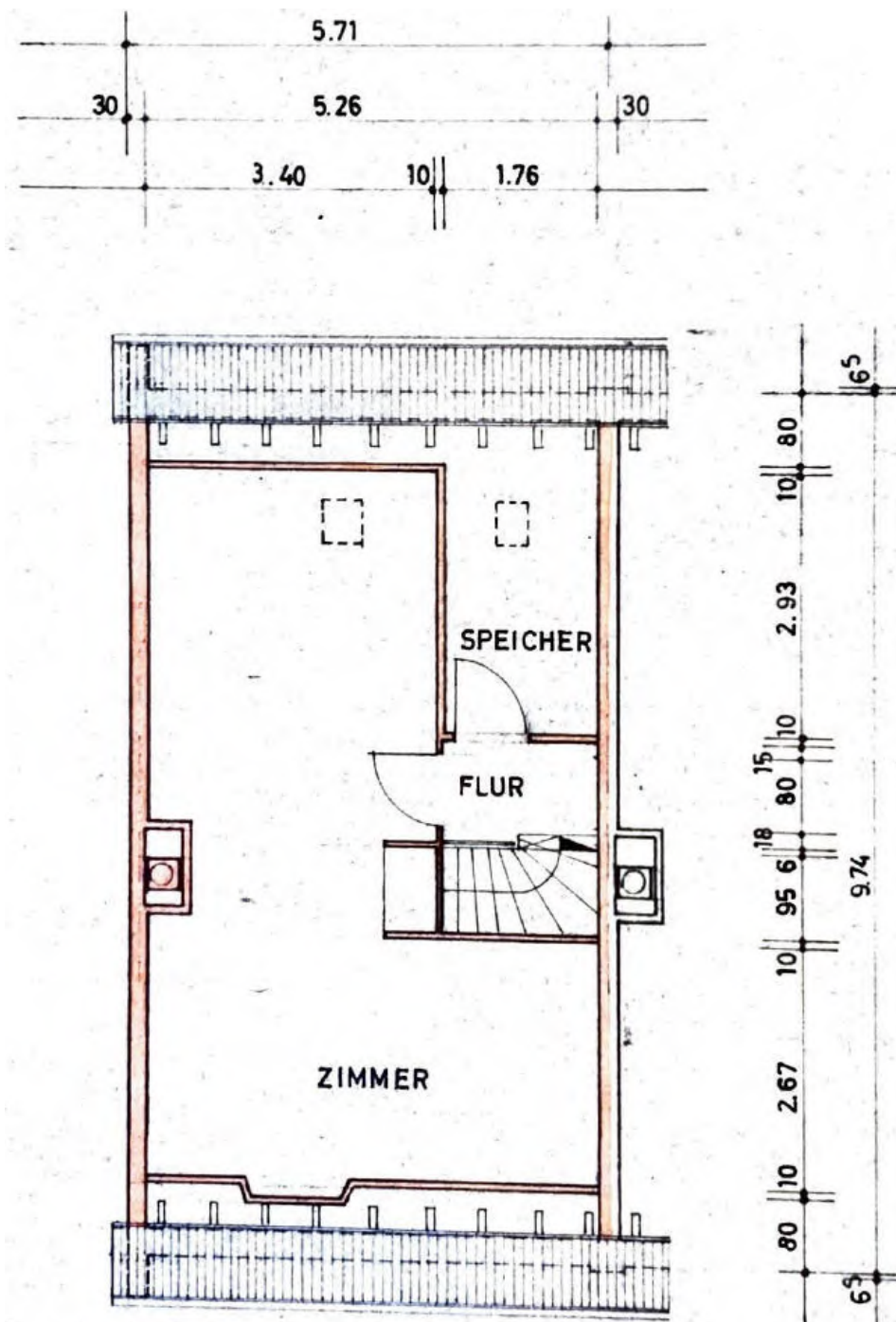
Grundriss Keller – Ausschnitt Eingabeplan 1970



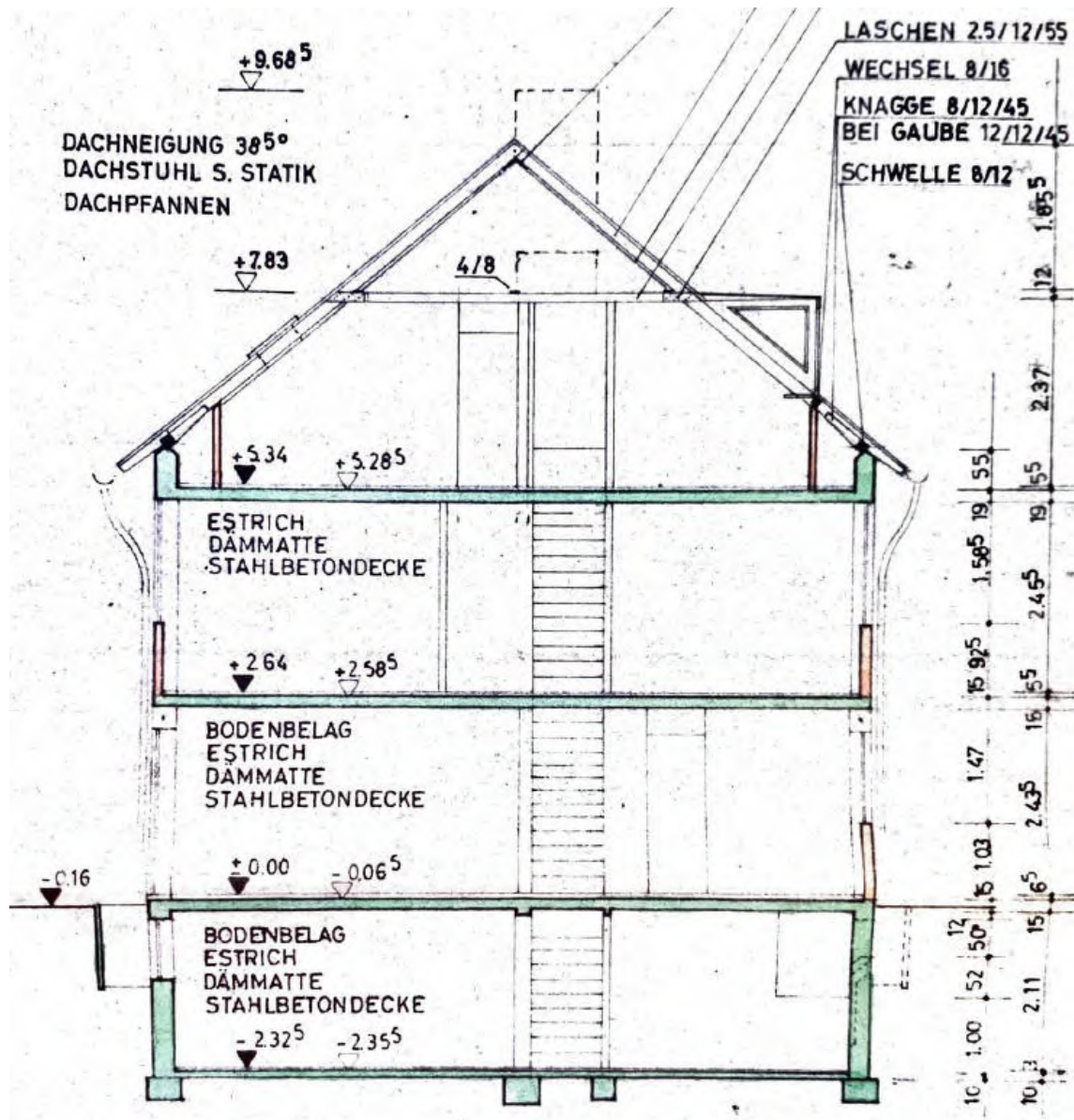
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan 1970



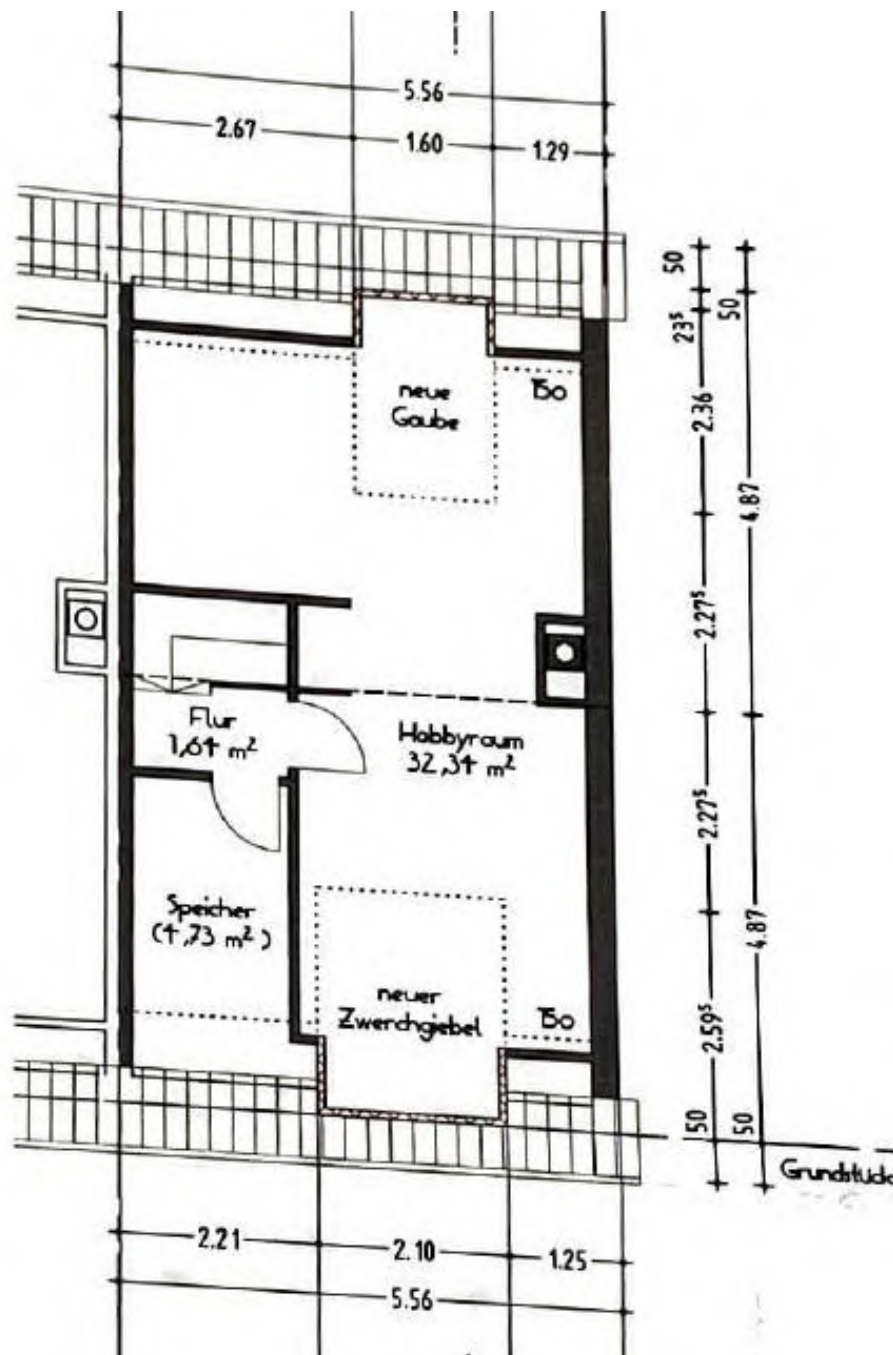
Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan 1970



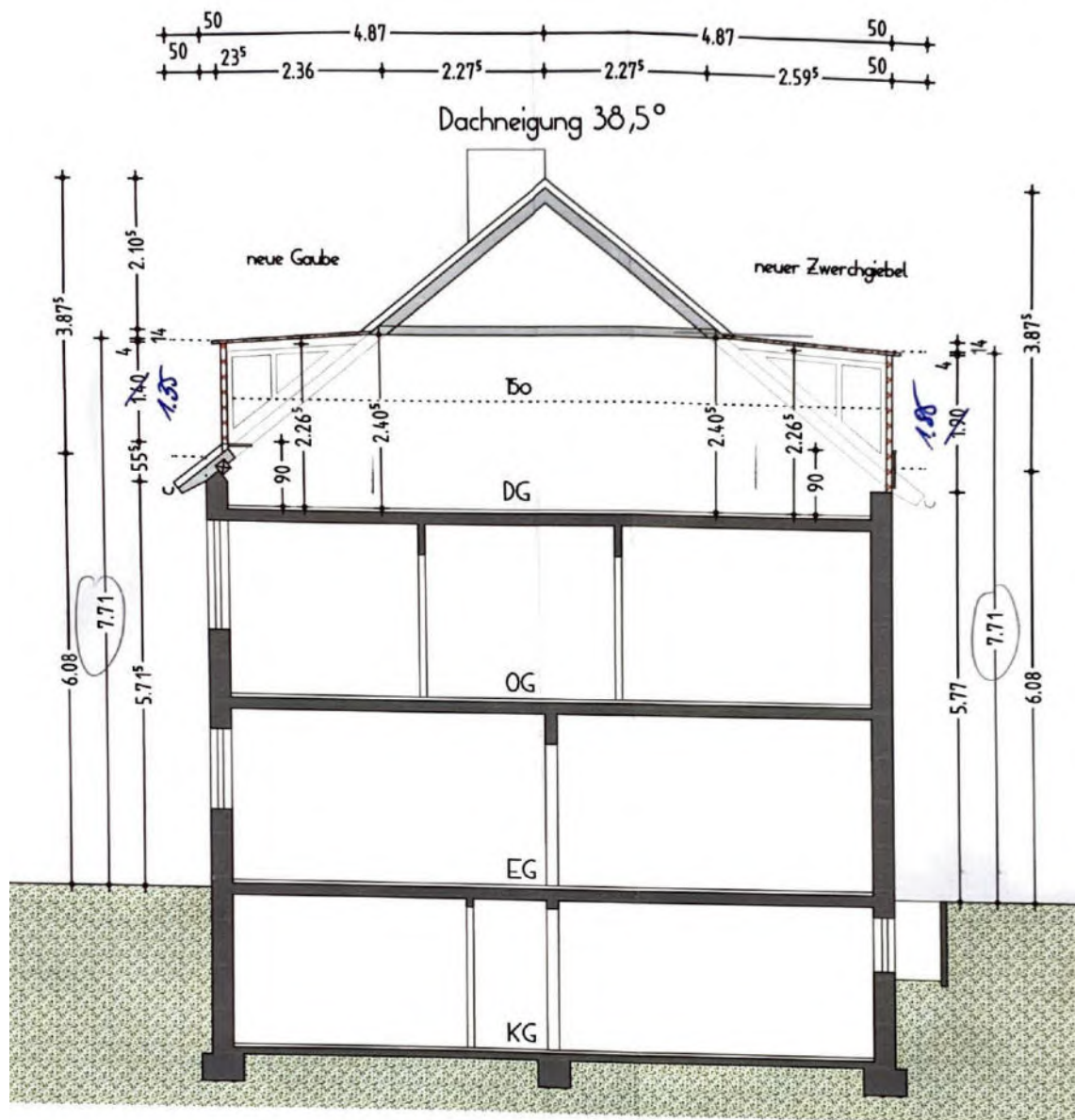
Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan 1970 (vor Einbau Dachgauben)



Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan 1970 (vor Einbau Dachgauben)



Grundriss Dachgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan Einbau Dachgauben 2012
(Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, Speicher nicht abgetrennt)



Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan Einbau Dachgauben 2012