

Exposé für das

Amtsgericht München

Infanteriestraße 5, 80325 München
im Zwangsversteigerungsverfahren

Az: 1517 K 267/22



Architekt Dipl.-Ing.

Herbert Schlatt

öbuv. Sachverständiger

f. Immobilienbewertung

OBJEKTDESCHEIBUNG / DATENBLATT

Bezugnahme: Diese Kurzbeschreibung ist kein Gutachten, auf das vollständige Gutachten des öbuv. SV Herbert Schlatt Nr. 2022-1-1178-0 vom 12.04.2023 wird ausdrücklich verwiesen.

Objekt: **1 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 96**,
im 3. OG des Hauses Forstenrieder Allee 8, 81476 München,
Baujahr ca. 1963, Wohnfläche (mit Loggia zu ½) ca. 31 m²
(Wfl. beheizt ca. 30 m²), mit Kellerabteil Nr. 96

Lage: Forstenrieder Allee 8, 81476 München (Forstenried), Lagequalität durch Verkehrsimmissionen der ca. 50 m vor dem Haus verlaufenden Autobahn A 95 erheblich beeinträchtigt.

Verkehrswert: **200.000,- €** (i.W: zweihunderttausend EURO)

Stichtag: Tag der Ortsbesichtigung: 30.03.2023

Grundbuch: AG München, Grundbuch von Forstenried, Blatt 4660:
4,84/1.000-MEA am Grundstück der Gemarkung Forstenried, Flst.
230, Forstenrieder Allee 6, 6a, 8, drei Wohnhäuser, Hofraum,
4.925 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 96

WEG: Laut Teilungserklärung umfasst die Eigentümergemeinschaft 182 Wohnungen, in drei gleichartigen, verketteten bzw. aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit sechs Geschossen und Flachdach.

Haus Forstenrieder Allee 8:

Allgemein: Die zu bewertende Wohnung liegt im südlichen Endhaus einer Zeile von sechs gleichartigen, verketteten bzw. aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit sechs Geschossen, die parallel zu der ca. 50 m nordwestlich verlaufenden Autobahn ausgerichtet sind. Das Haus Forstenrieder Allee 8 wurde ca. 1963 gebaut, mit KG, EG, 1. - 5. OG und Flachdach, im Haus befinden sich ca. 60 Wohnungen.

Bauweise: Bauzeitübliche Massivbauweise:
Kellerwände ca. 30 cm Stampfbeton,
ab EG Außenwände ca. 30 cm Mauerwerk, Fassaden verputzt
und gestrichen, Wohnungstrennwände ca. 24 cm Mauerwerk,
nicht tragende Innenwände ca. 10 cm stark,
Decken betonierte, Treppen betonierte,
Flachdachkonstruktion

Ausstattung: Lift vorhanden, im KG Waschküche und Trockenraum

Heizung: Fernwärmeversorgung, in den Wohnungen Heizkörper

Energieausweis: Energieausweis (Bedarfsausweis): 117 kWh/(m²a),
Effizienzklasse D

Wohnung Nr. 96:

Art und Lage: Im Haus Forstenrieder Allee 8, im 3. OG, sechste Tür links.
1-Zimmer-Wohnung mit einseitiger Ausrichtung zur Nordwestseite, mit kleiner Loggia. Durch die Verkehrsimmissionen der ca. 50 m vor dem Haus verlaufenden Autobahn A 95 ist die Lagequalität erheblich beeinträchtigt.
Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 96.

Grundriss: Der Grundriss ist einfach und wirtschaftlich geschnitten, Bad und Küche sind innen liegend und ohne Fenster, das Wohn-/Schlafzimmer ist nach Nordwesten zur Autobahn ausgerichtet. Die Loggia ist aufgrund ihrer geringen Größe praktisch kaum nutzbar.

Ausstattung: Die Ausstattung der Wohnung ist teilrenoviert (z.B. Bad):
Kunststofffenster weiß, mit Zweischeiben-Schallschutzverglasung, keine Rollläden; Holzumfassungszargen mit glatten Türblättern, hell lackiert; im Flur, in der Küche und im Wohn-/Schlafzimmer Laminatbelag mit Holzdekor; im Bad Boden mit großformatigen schwarzen Fliesen, Wände ca. 1,5 m hoch weiß gefliest, Wände darüber weiß gestrichen, Sanitärausstattung weiß;
Rippenheizkörper, Elektroinstallation noch aus der Bauzeit, sehr einfacher Standard, Sicherungsverteilung mit 2 Schraub-sicherungen, kein FI-Schutzschalter, Klingel u. Türsprechanlage.

Kellerabteil mit Holzlattenverschlag, kein eigenes Licht, keine Steckdose vorhanden

Zustand: Altersentsprechender Zustand, mit kleinen Teilmodernisierungen bzw. Renovierungen, Instandhaltungsarbeiten stehen an.

Nutzung: Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet. Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedoch auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis ist bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Hinweis: Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen.
Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München.
Der Sachverständige ist nicht befugt, weitere Auskünfte zu erteilen.

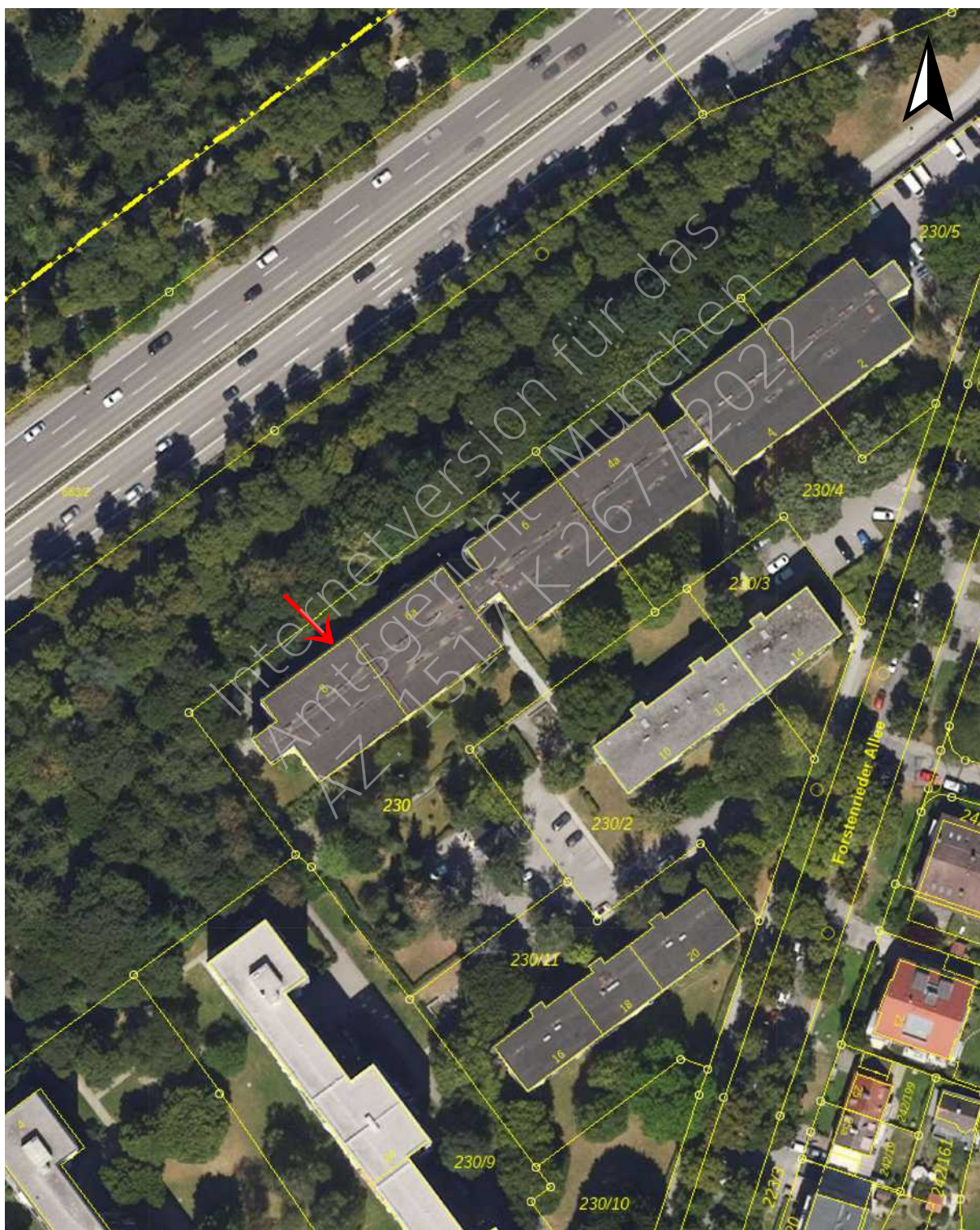
Anlagen: Lageplan/Luftbild, Grundriss Whg. Nr. 96, Fotos

Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 96)

M.: ca. 1 : 1.250



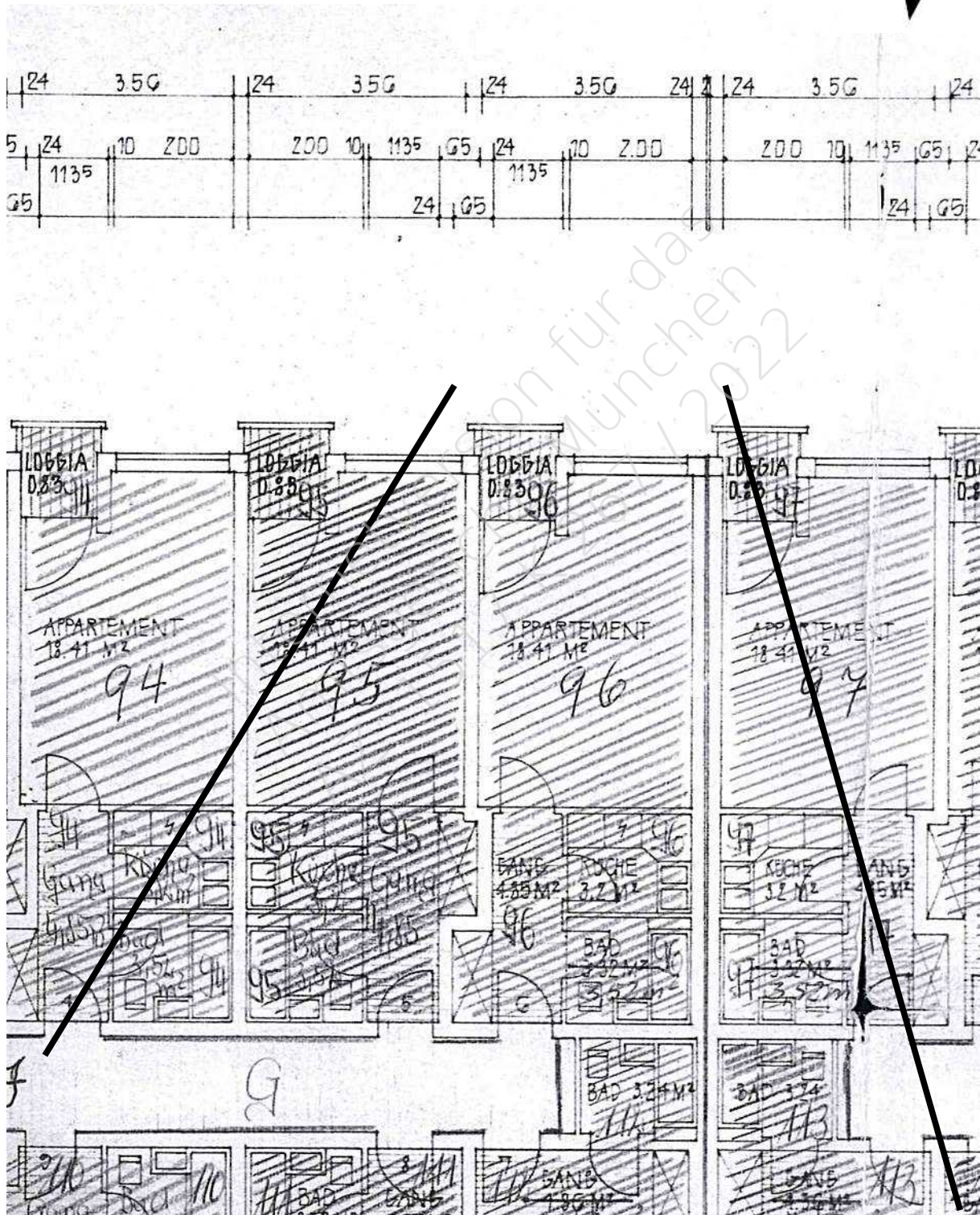
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Grundriss Wohnung Nr. 96

Haus Forstenrieder Allee 8, 3. Obergeschoss

M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Fotos

Forstenrieder Allee 8

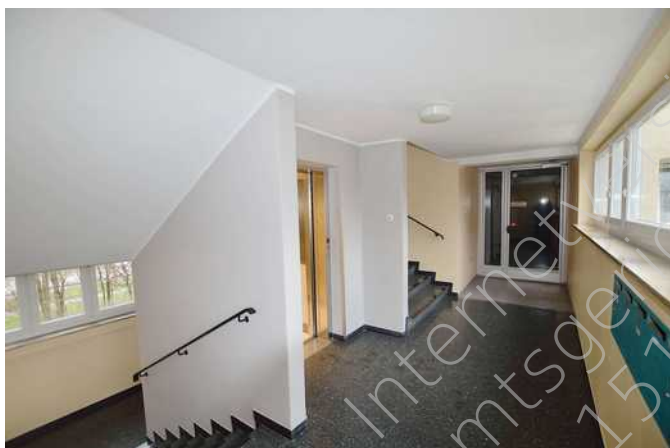
Pfeile = Lage Wohnung Nr. 96



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen mit Eingang Haus Nr. 8



Treppenhaus 3. OG



Wohnung Nr. 96: Wohn-/Schlafzimmer



Küche



Bad