

Barbara Kuntz

Architektin

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Exposé



AG München

AZ:1517 K 267/24

Objekt

Keller
Starenweg 8
80937 München

Stichtag

17. Dezember 2024

Datum

24. Januar 2025

Verkehrswert

39.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Lage	LH München, Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart; Bezirksteil Harthof, durchschnittliche Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; diverse Lebensmittelgeschäfte entlang der Ingolstädter Straße, Einkaufszentrum Mira am U-Bahnhof Dülferstraße, großes Naturschutzgebiet im Norden des Bezirks
Grundbuch	Amtsgericht München, Grundbuch von Freimann, Blatt 4071: 2,3/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Keller Nr. 56 an dem Grundstück der Gemarkung Feldmoching Flst. 232/172 – Starenweg 6, 8 Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum zu 2.181 m ²
Ortstermin	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 17.12.2024
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Der Eigentümer erschien zum anberaumten Termin nicht. In Anwesenheit des Hausmeisters konnten das Treppenhaus und der an den Keller angrenzende Hausmeisterteller besichtigt werden. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Wohnanlage	bestehend aus 2 baulich verbundenen Häusern mit je 4 Vollgeschossen, insgesamt 53 Wohnungen, Tiefgarage mit 38 Stellplätzen, Baujahr 1972
<u>Bauweise/Ausstattung:</u>	Massivbauweise, verputztes Ziegelmauerwerk 30 cm, Balkone auf Stahlbetonträgern, Stahlbetondecken und -treppen, Flachdach als zweischaliges Warmdach, Mahagonifenster mit Isolierverglasung, Gaszentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, kein Aufzug
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen von 2019, 2021-2024 übermittelt. 2024: Beschlussfassung über die Erneuerung der Fenster incl. Lüftungskonzept und die Betoninstandsetzung der Balkone
<u>Fazit</u>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar, einen gepflegten Eindruck. Die Außenanlagen sind unauffällig gestaltet.
Bewertungsobjekt	Keller im Untergeschoss, Abmessung ca. 8,90 * 3,40 m, rd. 30 m ² NF
<u>Ausstattung:</u>	Oberlicht über die gesamte Raumbreite mit Einbruchschutz, Ausrichtung zur Tiefgarage, kein Anschluss an Klingel- und Gegensprechanlage, Heizkörper
<u>Belichtung/Besonnung</u>	wegen Ausrichtung zur Tiefgarage dauerhaft nicht gegeben
<u>Mängel/Schäden</u>	k. A.
<u>Fazit</u>	Der Keller hat den Planunterlagen nach zu urteilen einen zweckmäßigen Zuschnitt. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand sind nicht bekannt. Erfahrungsgemäß werden Kellerräume insbesondere von Wohnungseigentümern aus der Anlage nachgefragt, weshalb von einem eingeschränkten Interessentenkreis ausgegangen werden kann.

Nutzung	Angaben zu einem Mietverhältnis liegen nicht vor.
Hausgeld	seit 01.01.2025: 83,00 €/mtl. zzgl. 47,98 €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: anteilig 914,98 €
Energieausweis	vom 05.07.2018 - Starenweg 8: Endenergieverbrauch 118 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D

Internetfassung für das Amtsgericht München

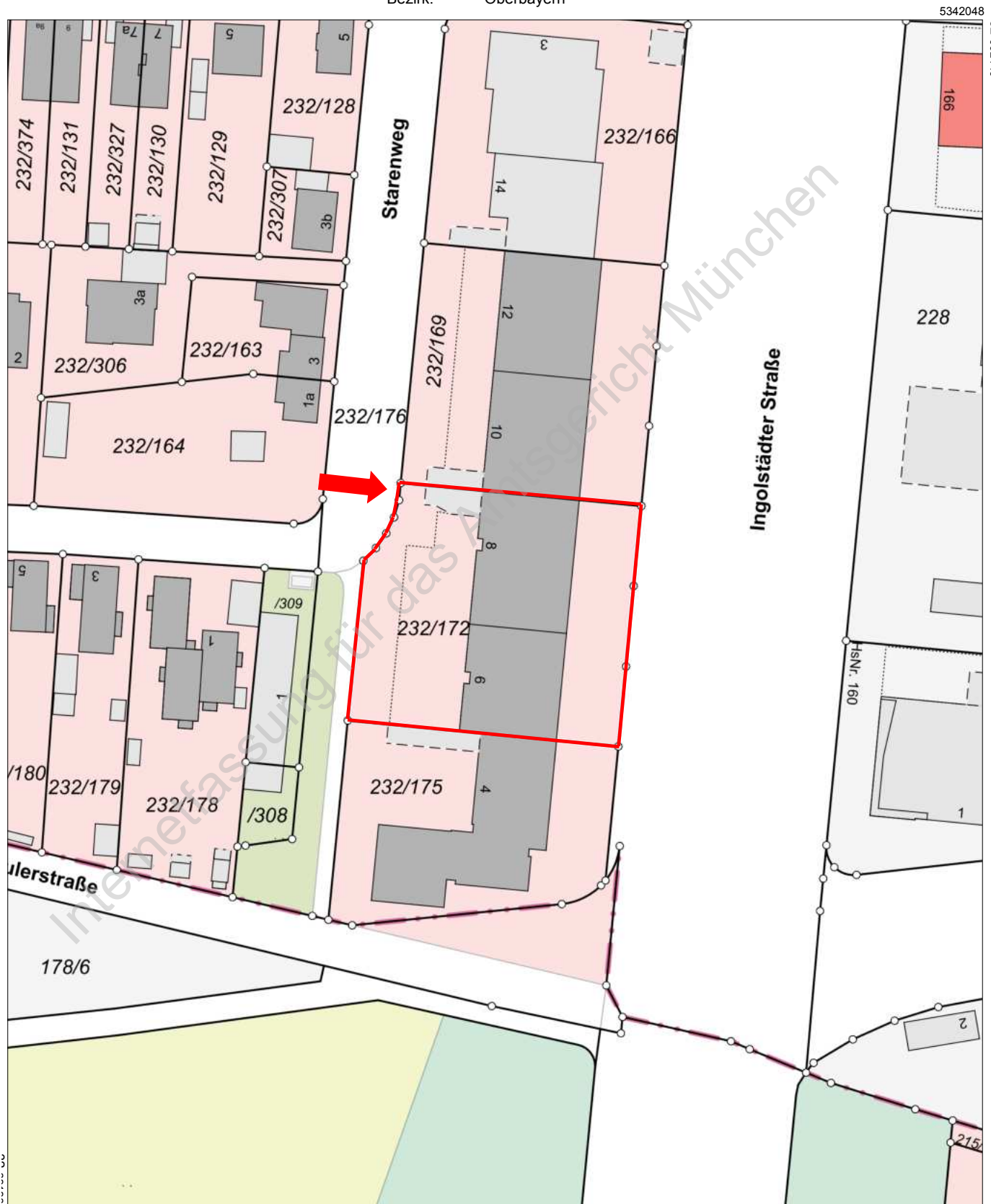
Anmerkung:

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 232/172
Gemarkung: Freimann

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Haus 2: Grundriss Untergeschoss mit Keller Nr. 56, o. M.

