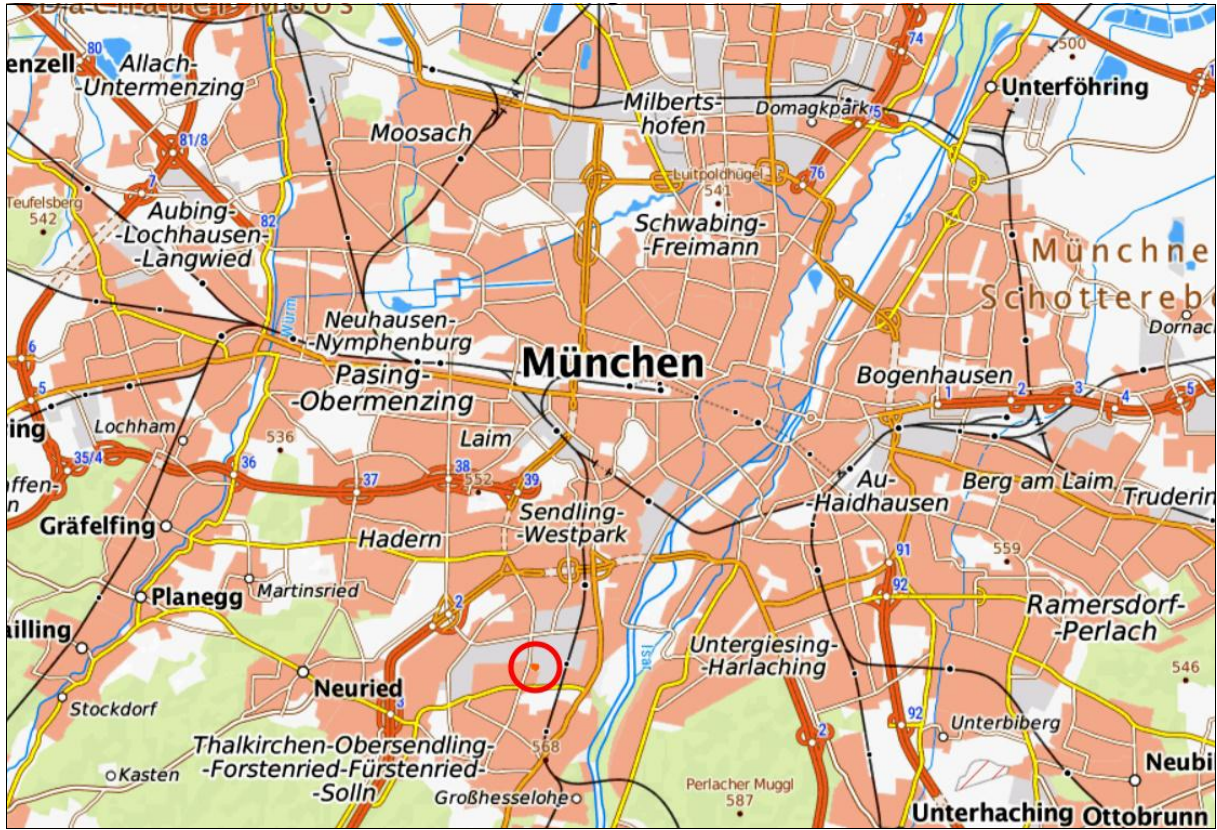


Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1517 K 312 / 24**

- Objekte:**
- a) 4-Zi.-Wohnung mit zwei Balkonen im 6.OG u. Kellerabteil, Seumestr. 7, 81379 München (Obersending), Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>, Orientierung hauptsächlich nach Süden, Nutzfläche Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>, als 18,4/1.000 MEA am Grundstück Fl.Nrn. 445/36 u. /37 der Gemarkung Thalkirchen, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 234
  - b) TG-Stellplatz in der Tiefgarage der Anlage, als ¼ Anteil am 4/252 MEA am Grundstück Fl.Nr. 445/38 der Gemarkung Thalkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragen-Vierfachparker Nr. 1020 unten rechts, Nutzfläche ca. 12 m<sup>2</sup>
- Eigentümergeinschaften bestehend aus zwei 8-gesch. Mehrfamilienwohnhäusern mit 74 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 256 Stellplätzen, Baujahr ca. 2006
- Wert.-Stichtag:** 19.02.2025 / Ortstermin
- Wohnlage:** durchschnittliche Wohnlage an ruhiger Anliegerstraße auf parkartig begrüntem Grundstück im Stadtteil Obersending
- Grundbücher:**
- a) AG München, Grundbuch von Thalkirchen, Bl. 18287
  - b) AG München, Grundbuch von Thalkirchen, Bl. 18330
- Bauweise:** Wohnhaus und Tiefgarage als konventionelle Massivbauten im Stil der Bauzeit
- Ausstattung/  
Zustand:** Zustand des Gemeinschaftseigentums, der Wohnung u. des TG-Stellplatzes, soweit erkennbar, durchschnittlich instand gehalten, Ausstattung der Wohnung zeitgemäß
- Verkehrswert:**
- a) **700.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
  - b) **13.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
- Nutzer:** Nach Angabe seit ca. einem ¾ Jahr ungenutzt; Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht
- Wohngeld:**
- a) Für die Wohnung monatl.: 494,00 €
  - b) Für den TG-Stellplatz monatl.: 60,00 €
- Energieausweis:** Endenergieverbrauch: 69 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch: 90 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Hinweis:** **Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.**
- Anlagen:** Ortsplan u. Kataster, Grundriss Wohnung, Grundriss TG, 4 Fotos
- Das Expose besteht aus 6 Seiten, erstellt am 22.02.2025

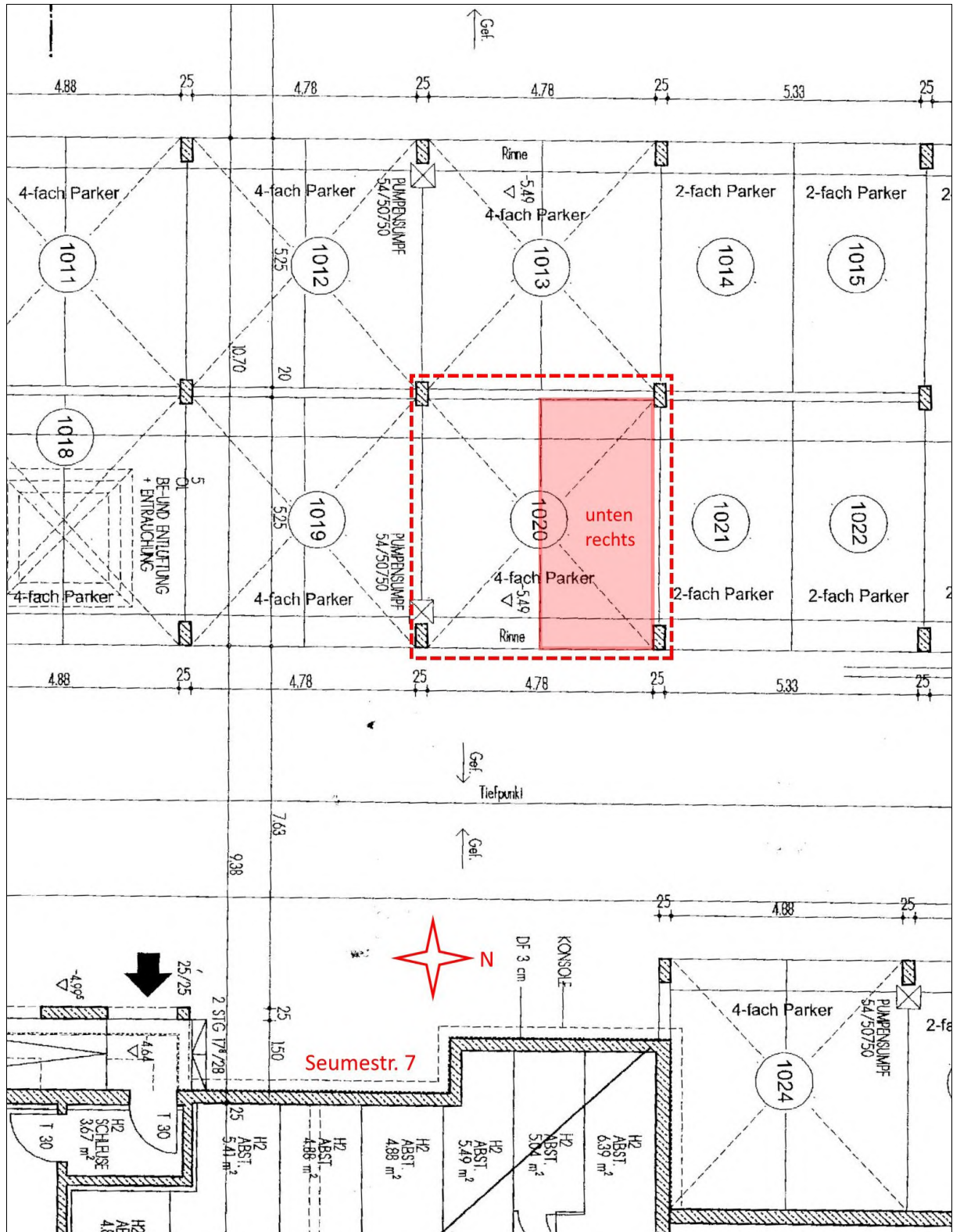
### Ortsplan und Lageplan (o.M.)





Grundriss TG-Vierfachparker Nr. 1020 u.r.

(o.M.)



**Fotos:**

Haus von Süden (o.)  
und Wohnzimmer (u.)



**Fotos:**

Bad (o.) und  
TG-Stellplatz (u.)

