

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1540 K 51/25

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5107/25 vom 23.12.2025

Objekt: **Wohnbaugrundstück Flst. 13023/19**, Gemarkung Giesing mit einer Größe von 211 m², bebaut mit einem Reihemittelhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, Baujahr ca. 1960, Wohnfläche ca. 133 m² (mit Balkon zu 1/2)
Klausener Platz 24, 81547 München

Verkehrswert: **€ 930.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 17.09.2025**

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Giesing, Bd. 404, Blatt 11220: Flst. 13023/19, **Größe 211 m²**, Klausener Platz 24, Wohnhaus, Hofraum, Garten;
Abteilung II: u.a. Belastungen durch Betretungsrecht und Nießbrauch (s. Gutachten)

Lage: Klausener Platz 24, 81547 München, Stadtbezirk 18 Untergiesing – Harlaching, ca. 3,8 km südlich des Marienplatzes, ca. 1,2 km südöstlich der Isarauen, ca. 1,3 km nordwestlich des Perlacher Forstes, ca. 500 m südwestlich des Mittleren Rings und ca. 100 m nordöstlich des Trainingsgeländes des FC Bayern, gute Wohnlage im südlichen Stadtbereich, hoher Freizeit- und Erholungswert durch die Nähe zu den Isarauen und dem Perlacher Forst, gute Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur;

Grundstück: Wohnbaugrundstück mit annähernd rechteckiger Grundfläche, Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 35 m, Grundstücksbreite in Nordost-/ Südwestrichtung ca. 6 m, Grundstück eben und auf Straßenniveau;

Wohngebäude: Reihemittelhaus (Baujahr ca. 1960) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, Wohnfläche ca. 133 m² (mit Balkon zu 1/2), funktionelles und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliches Raum- und Flächenangebot, Räume mit überwiegend ausreichenden Größen, Räume generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet,
Gebäude in Massivbauweise mit Keller aus Stahlbeton, Mauerwerks-

wänden, Stahlbetondecken, Satteldach mit Holzdachstuhl, Dachgauben und Tonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer, Putzfassade, teilweise mit Wärmedämmverbundsystem, Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, überwiegend Kunststoffrollläden, Kellertreppe aus Beton, Holzwangentreppen mit Massivholztrittstufen und Stabstahlgeländer, Zentralheizung (gasbefeuert), Radiatorenheizkörpern und Warmwasserversorgung über Zentralheizung; Ausstattung des Gebäudes teilweise aus dem Baujahr und teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Gutachten) verändert, mittlerer Ausstattungsstandard u.a. mit Fliesen-, Kork- und Parkettböden, verputzten Wand- und Deckenflächen, teilweise holzverschalten Decken, lackierten Holzwerkstofftüren und weitgehend zeitgemäßer Sanitärausstattung (Gäste-WC im EG mit Waschbecken und Stand-WC, Bad im OG mit Einbauwanne, Waschbecken und Stand-WC (ca. 2011 modernisiert)), Ausstattung in Teilbereichen etwas veraltet; Gebäude generell in einem dem Alter entsprechenden, guten und gepflegten Zustand, in Teilbereichen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten);

Garage: nicht vorhanden;

Energieausw.: Es liegt auszugsweise ein im Jahr 2024 ausgestellter Energieausweis vor, Endenergieverbrauch demnach bei 98 kWh/(m²a) bzw. 108 kWh/(m²a).

Nutzung: Das Gebäude ist, gemäß Auskunft beim Ortstermin, seit August 2024 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



Südostseite des Reihenhauses



Nordwestseite des Reihenhauses



Wohn- und Esszimmer EG



Schlafzimmer OG



WC Erdgeschoss

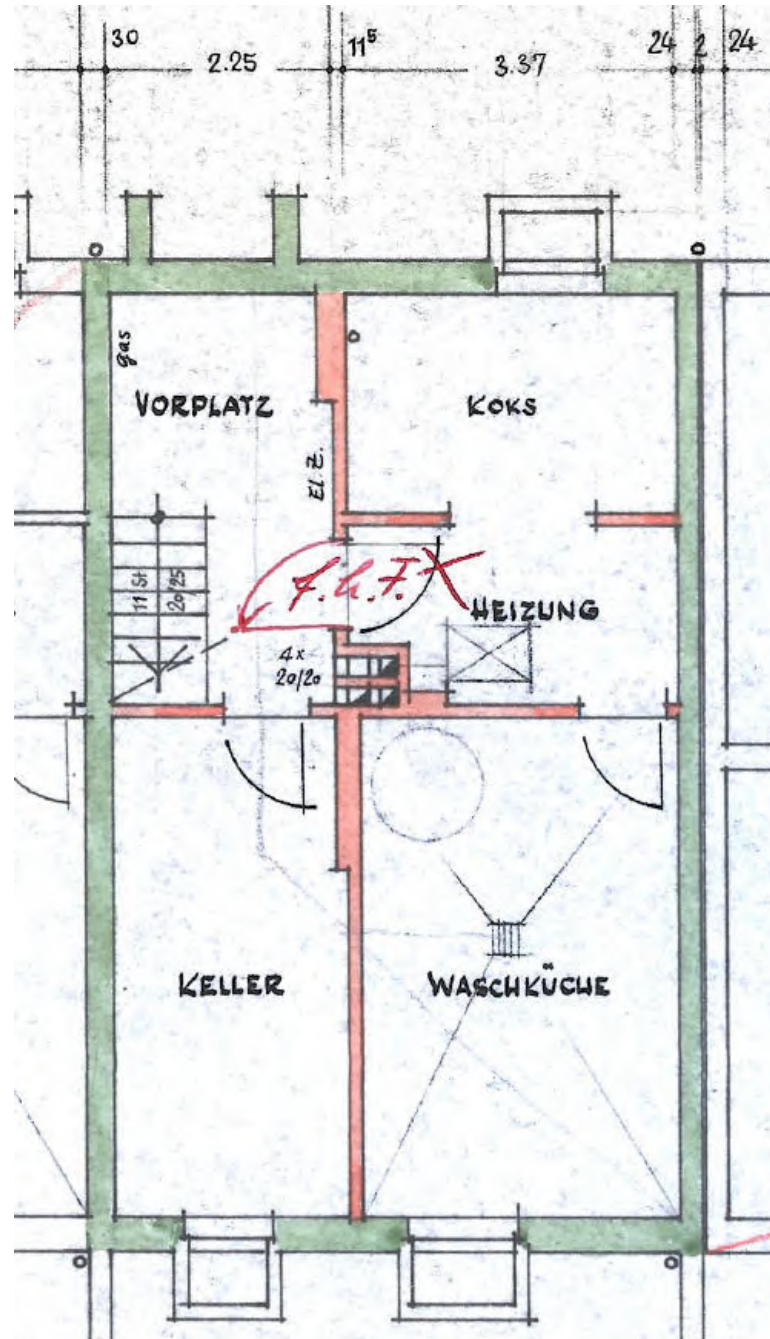


Bad Obergeschoss

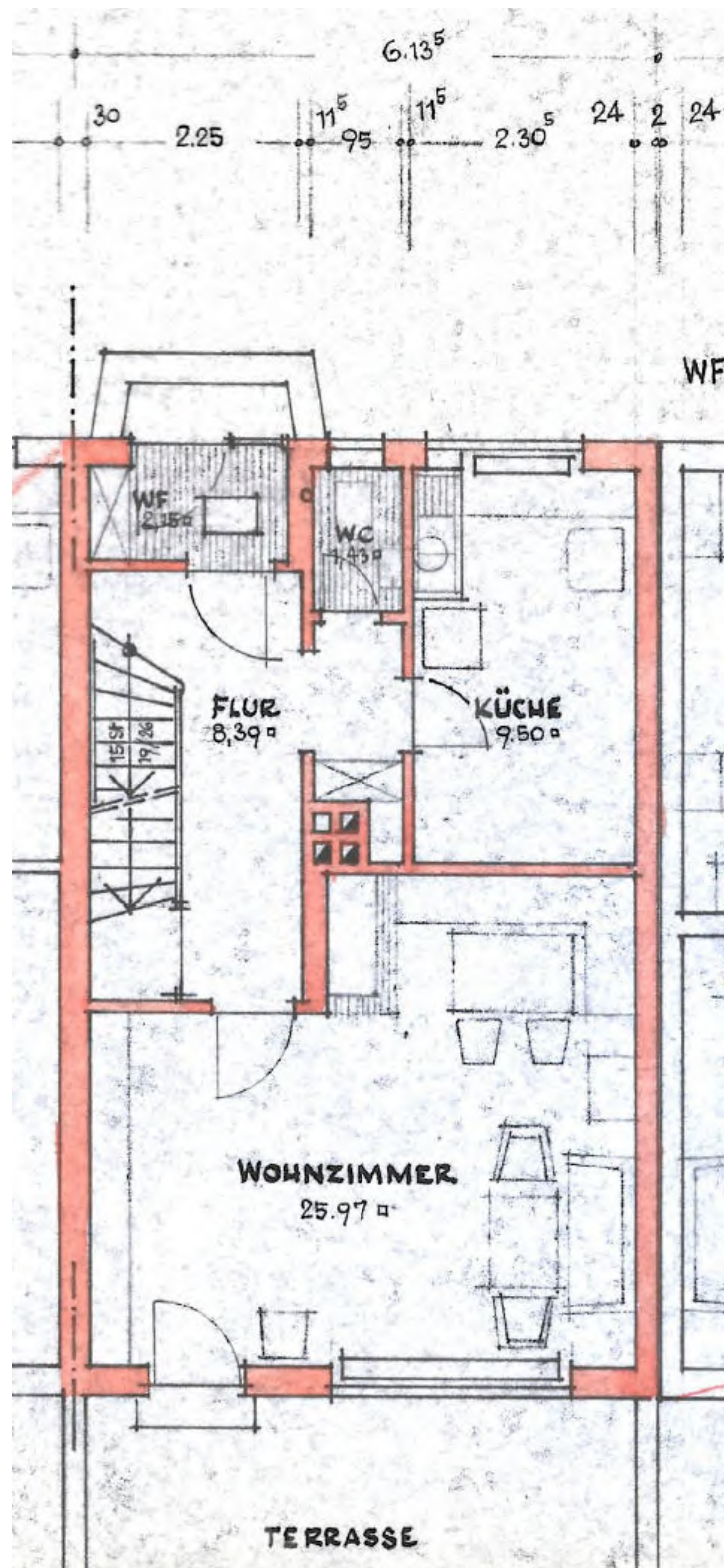
Lageplan (unmaßstäblich)



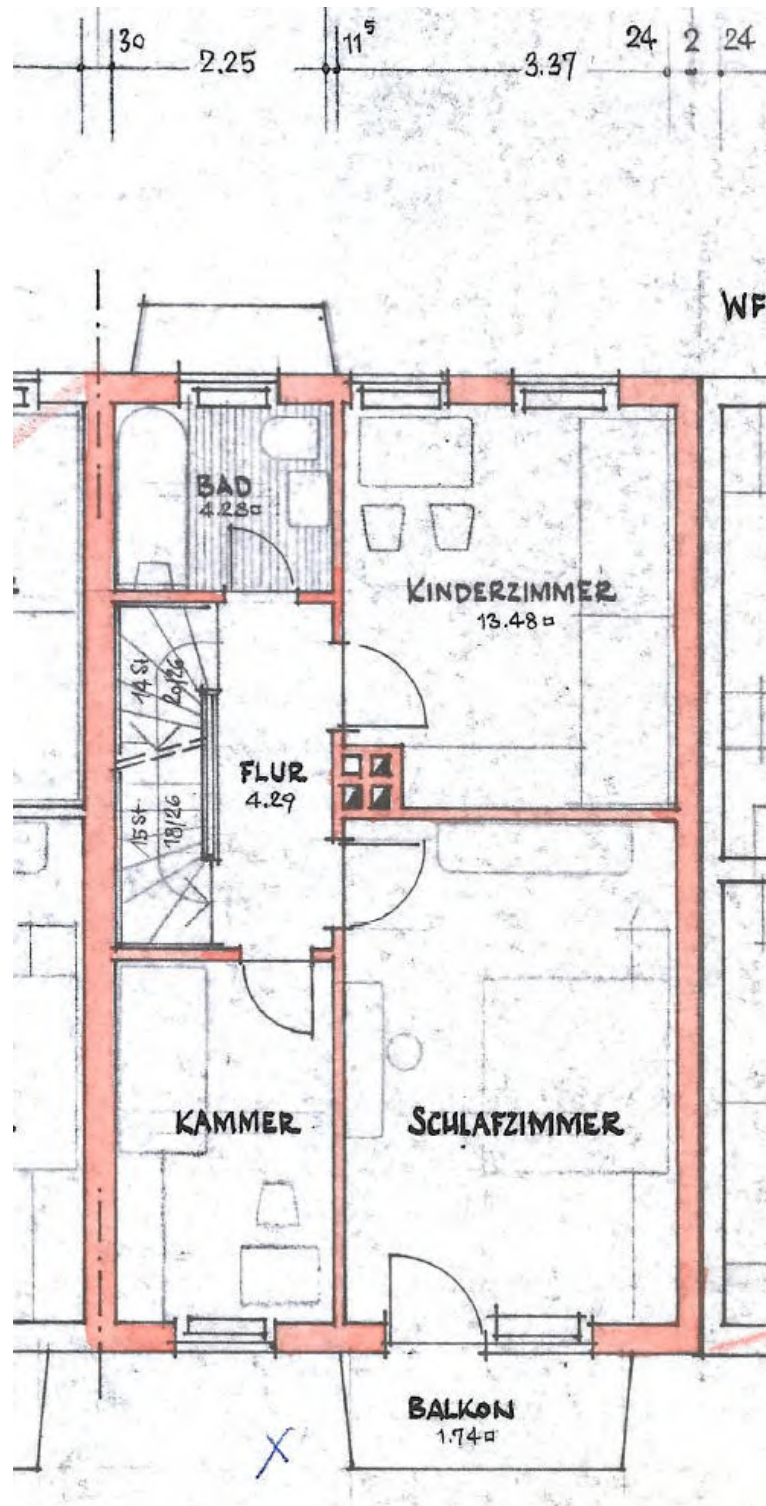
Grundrisse (unmaßstäblich)



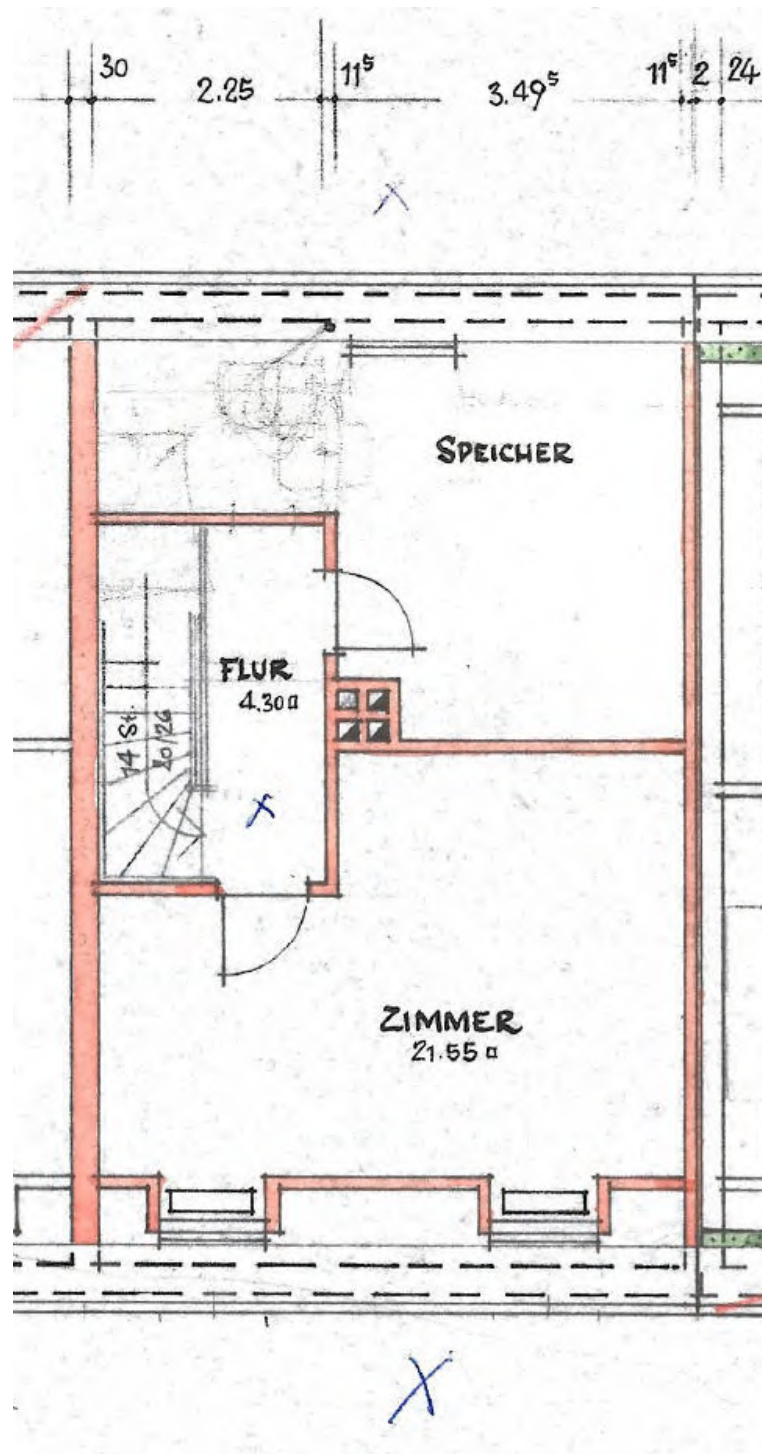
Grundriss Keller – Ausschnitt Eingabeplan



Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan



Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan



Grundriss Dachgeschoss– Ausschnitt Eingabeplan (Speicher vor Ort ausgebaut)