

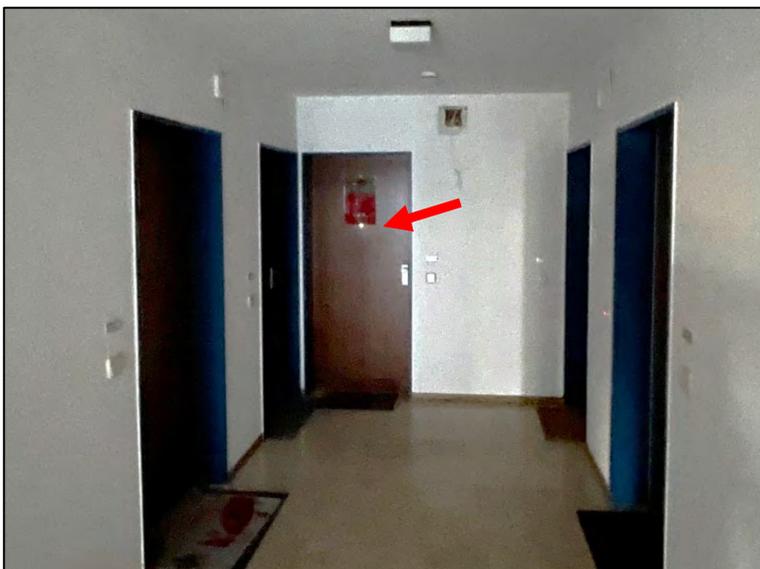
## 2-Zimmer-Wohnung (42 m<sup>2</sup> WFL) nebst TG-STP im Münchner Stadtteil Berg am Laim

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 56/23 vom 14.12.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ: 1540 K 56/23.
- Objekt: Zwei-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines Hochhauses. Ob ein Mietvertrag vorliegt, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
- Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eigentumswohnung nicht von innen besichtigt werden konnte. Für die Bewertung wurden fiktiv ein durchschnittlicher Ausbau- und Unterhaltungszustand unterstellt. Die u.a. Angaben zur Ausstattung stammen aus Unterlagen und Informationen der HWW.
- Lage: Stadtteil Berg am Laim östlich des Stadtzentrums; in dem Wohnviertel zwischen der Kreillerstraße im Süden und der Truderinger Straße im Norden; relativ ruhige Wohnlage an der Nordseite der Hansjakobstraße, die als Fahrradstraße umgewidmet wurde (Vorrang für Fahrradfahrer, Tempo 30); vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote sowie Kindergarten im Gehbereich; Grundschule und Gymnasium 1,4 km entfernt; insgesamt gute Infrastruktur; dichte Umgebungsbebauung; schwierige Situation im öffentlichen Parkraum; insgesamt durchschnittliche Wohnlage.
- Grundbuch: 145,5/10.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 418/6, Gemarkung Berg am Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an Eigentumswohnung und Kellerraum Nr. 32 nebst dem Sondernutzungsrecht an dem unteren Stellplatz auf dem Duplexparker Nr. 32; keine wertrelevanten Eintragungen Abteilung II.
- ETW-Anlage: Die ETW-Anlage besteht aus einem Hochhaus mit 56 ETW und einer vorgelagerten Tiefgarage mit 52 Einstellplätzen. Die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert.
- Gebäude: Hochhaus mit acht Geschossen in Betonbauweise aus dem Baujahr 1984; Vorhangfassade mit Wärmedämmung; Aufzug für 10 Personen, der im Jahr 2018 umgebaut und modernisiert wurde; Gaszentralheizung aus d. Baujahr 2019; der Energieverbrauchskennwert ist in 2020 mit 145 kWh ermittelt worden (Energieeffizienzklasse E).
- Grundriss: 2-Zimmer-Wohnung (davon 1 Zimmer <10 m<sup>2</sup>) mit Kochnische, Bad, Abstellraum und Balkon; die Wohnfläche ist mit 42 m<sup>2</sup> ermittelt worden; hervorzuheben ist der gut nutzbare Balkon mit einer Fläche von rund 9 m<sup>2</sup>.
- Ausstattung: Gasgefeuerte Zentralheizung; Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden; Bad laut Grundriss mit Wanne, Waschbecken, Stand-WC und Abstellplatz für eine Waschmaschine; Balkon als auskragende Konstruktion.
- Baulich. Zustand: Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist als Ø, dem Baujahr entsprechend, einzustufen; die Tiefgarage ist frisch saniert worden (Fertigstellung 2022). Im Objekt befinden sich noch die Fenster aus dem Baujahr. Zum sonstigen baulichen Zustand im Sondereigentumsbereich ist keine Aussage möglich.
- Wohngeld: Das monatliche Wohngeld für die ETW Nr. 32 beträgt 390 €
- Verkehrswert: **2-Zi.-Whg. nebst TG-STP in Berg am Laim im November 2023: 320.000 €**
- Anmerkungen: Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen: Nr. 1 Fotos; Nr. 2-5 Lagepläne und Luftbild; Nr. 6-9 Schnitt und Grundrisse.



Blick auf das Gebäude  
Hansjakobstraße 115;  
die ETW Nr. 32 befindet  
sich im 4. OG und ist  
nach Süden zur  
Straße orientiert

Blick in das Foyer in Richtung  
Aufzug, der im Jahr 2018 umge-  
baut und modernisiert wurde

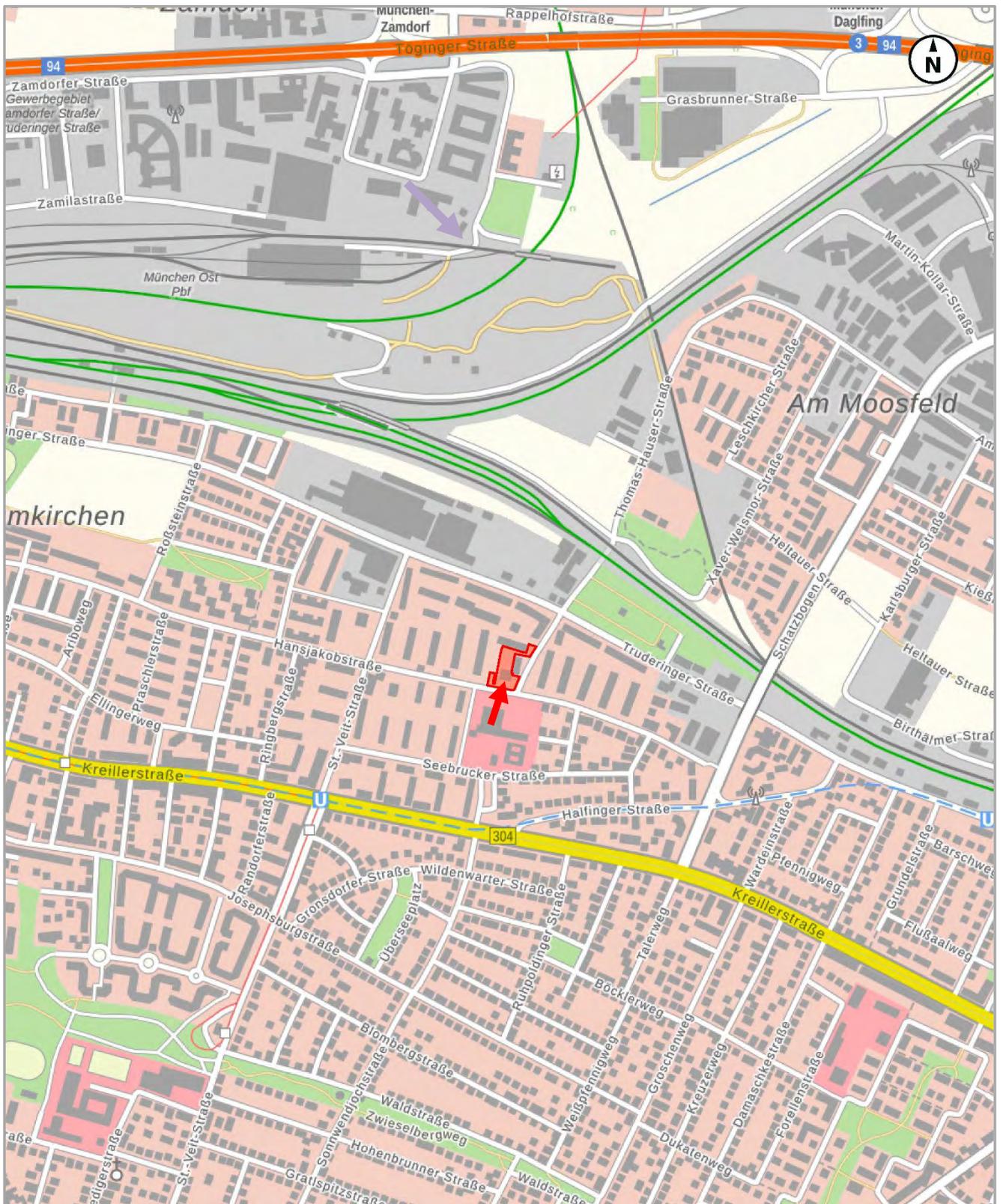


Wohnungseingangstür der  
Eigentumswohnung Nr. 32  
im 4. Ooberschoss

Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München mit angrenzenden Landkreisen  
(Maßstab  $\approx 1 : 100.000$ )



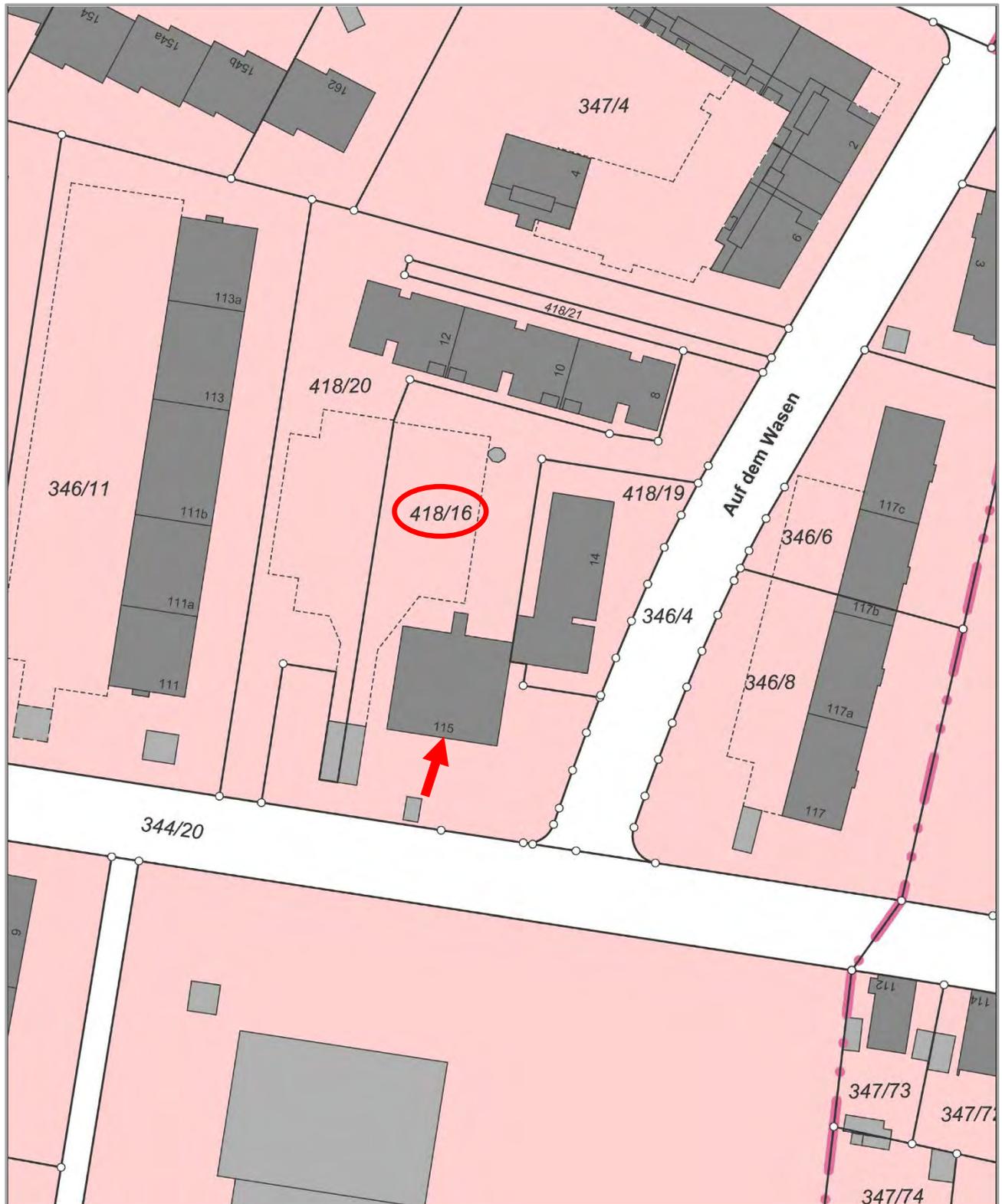
Stadtplanausschnitt von München mit dem Stadtteil Berg am Laim  
(M ≈ 1 : 10.000)



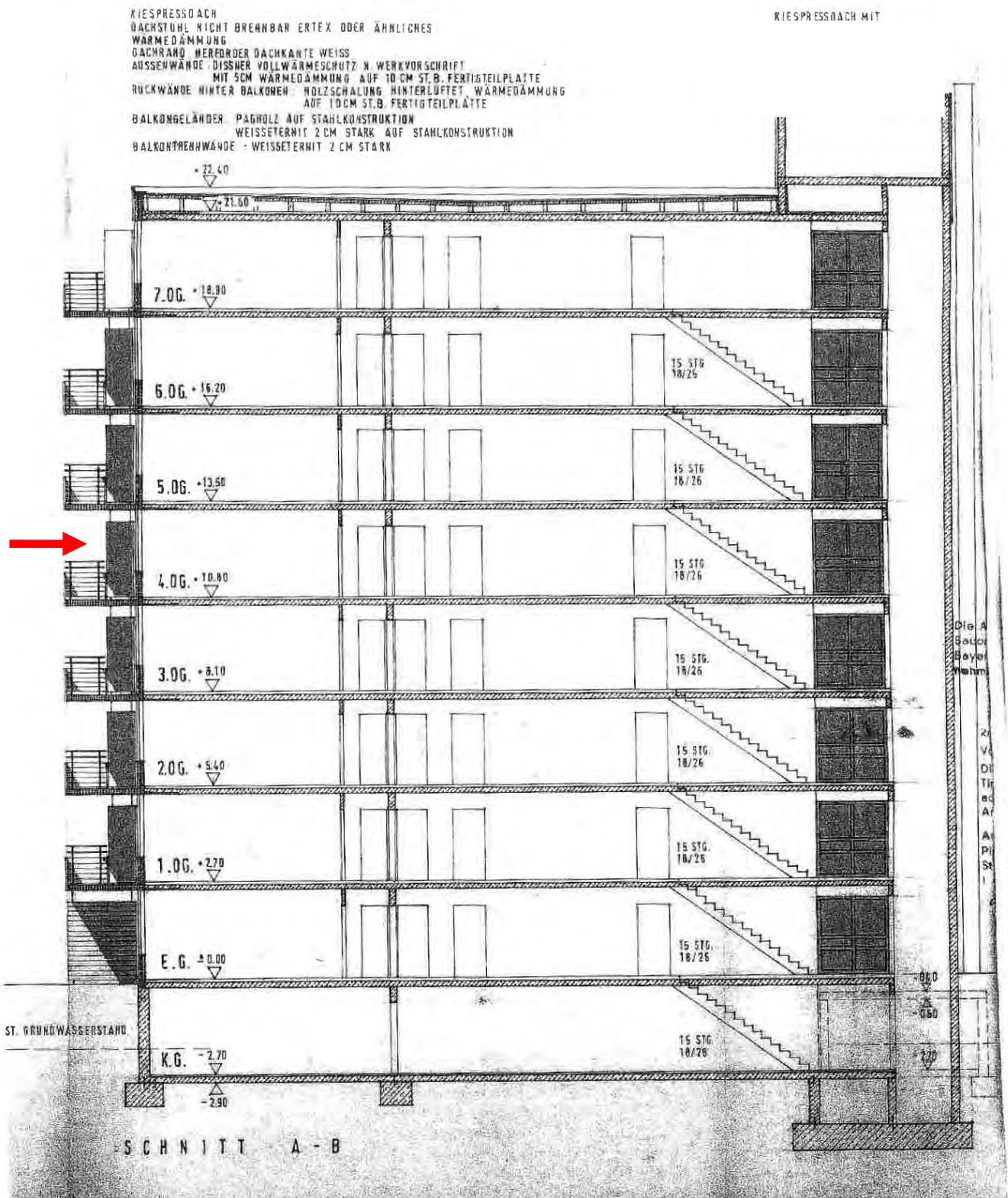
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(Maßstab  $\approx 1 : 1.250$ )



Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(M  $\approx$  1 : 1.000)

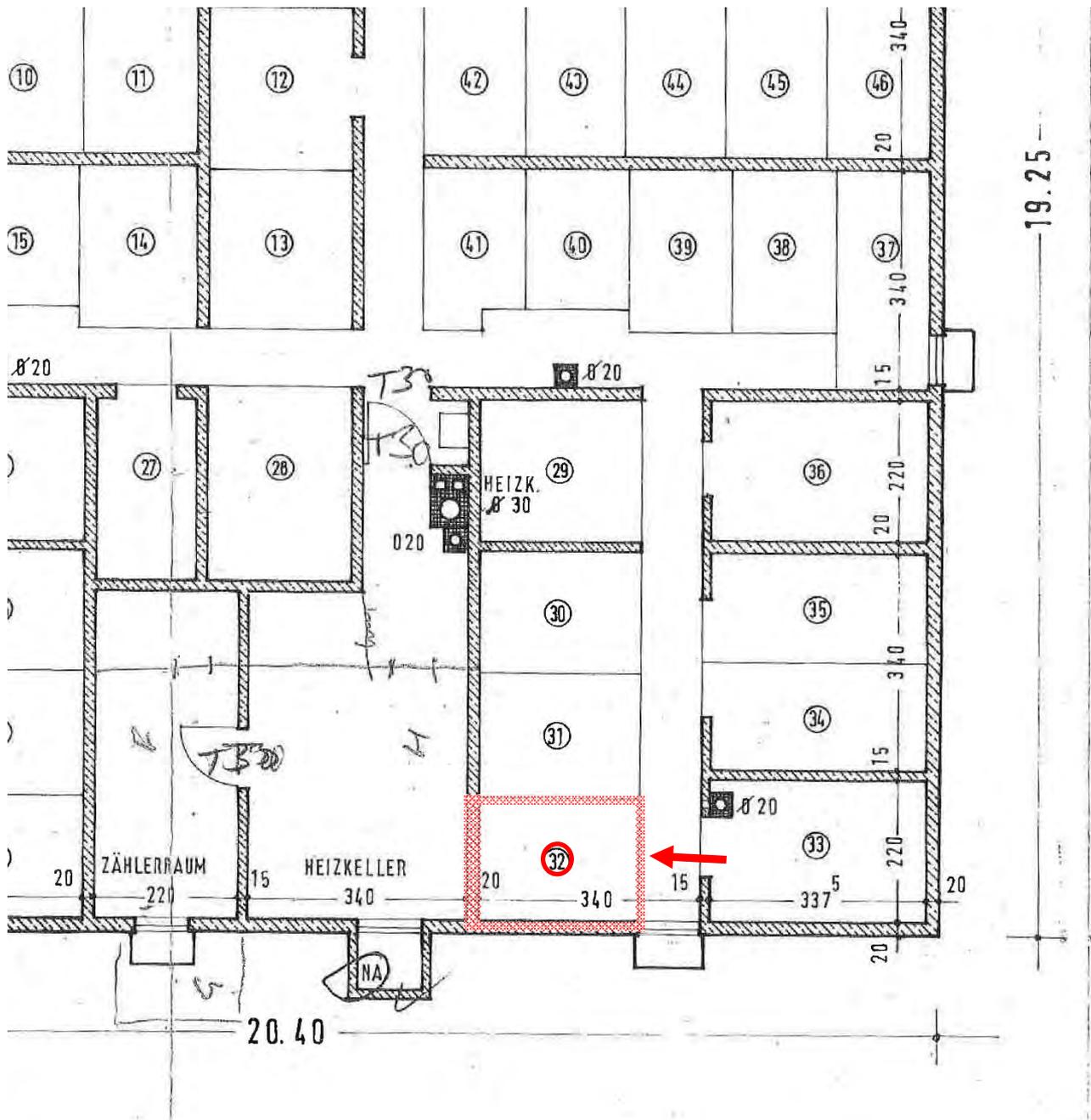


Schnitt A - B des Gebäudes Hansjakobstraße 115; die ETW Nr. 32  
befindet sich im 4. Obergeschoss ( $M \approx 1 : 160$ )





Grundriss Kellergeschoss  
mit dem Abstellraum Nr. 32  
(M ≈ 1 : 100)



Grundriss Tiefgarage mit dem  
Duplexparker Nr. 32  
(M ≈ 1 : 100)

