



Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
Von der Industrie- und Handelskammer für  
München und Oberbayern öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé für eine 3- Zimmerwohnung mit Kellerabteil Nr. 31  
am Wilhelm-Dieß-Weg 9 in 81927 München

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 12. Dezember 2023  
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 10. Oktober 2023

Objekt: **Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.**  
3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss, Ausrichtung nach Osten und Süden,  
Kellerabteil vorhanden.

Wohnung: Wohnzimmer und Schlafzimmer mit je einem Südbalkonzugang,  
ein Zimmer mit Balkon ist nach Osten orientiert, eine Küche mit Ostfenster.  
Ein separates WC, eine Abstellkammer und ein Badezimmer sind innenlie-  
gend.

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 80,40 m<sup>2</sup> (inkl. Balkonfläche zu ½). Wohn-  
geld betrug 2022 rd. 510 €/Monat.

Es ist nicht bekannt, ob die Wohnung vermietet ist.

Endenergieverbrauchswert ist mit 161,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) ermittelt.

Grundbuch: Gemarkung Daglfing, 15,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,  
Flurstück 557/4, Wilhelm-Dieß-Weg 9, Gebäude- und Freifläche zu 2.704 m<sup>2</sup>;  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil im Auf-  
teilungsplan bezeichnet mit Nr. 31;

Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich nordöstlich der Münchner Innenstadt, im  
13. Münchner Stadtbezirk Bogenhausen, Stadtteil Daglfing. Das Bewertungs-  
grundstück am Wilhelm-Dieß-Weg liegt östlich des Mittleren Rings und nörd-  
lich der Engelschalkinger Straße. Der Stadtteil mit durchschnittlicher Verkehrs-  
anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird über die U4 an die Innenstadt  
angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Arbellapark“ ist mit dem Bus  
ab der Haltestelle an der Engelschalkinger Straße in ca. fünf Minuten zu errei-  
chen. Der Mittlere Ring befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung und bietet An-  
schluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz der Stadt.  
Der Stadtbezirk weist eine durchschnittliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglich-  
keiten, Kindergärten und Schulen auf.

Die umgebende Bebauung besteht aus vier- bis neugeschossigen Mehrfa-  
milienwohnhäusern. Nach dem Mietspiegel für München 2021 und der Lage-  
karte des Münchner Gutachterausschusses wird die Wohnlage des Bewer-  
tungsobjekts als gute Lage bezeichnet.

**Gebäude:** Baujahr 1963, Mehrfamilienwohnhaus mit neun Geschossen und neun Wohneinheiten pro Geschoss.

Das in Stahlbetonskelettbauweise errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd- und acht Obergeschossen ist mit einem Flachdach gedeckt. Vom Hauseingang an der Gebäudenordseite wird ein großzügig geschnittenes Treppenhaus mit Aufzug erreicht. Neben der einläufigen Treppe mit Luftraum über alle Geschosse, wird das große Treppenhaus über ein verglastes Dach belichtet.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 31 liegt im 3. Obergeschoss und ist nach Osten und Süden (Wohnzimmer und Schlafzimmer mit Südbalkon, ein Zimmer mit Ostbalkon) ausgerichtet.

Außenwände in Stahlbeton, tragende Wände massiv, nicht tragende Zwischenwände sind als leichte Trennwände dargestellt.

Wohnungseingangstür als naturholzbeschichtetes glattes Türblatt in Stahlzarge mit geschlossener Oberlichtblende.

Heizungsanlage: Fernheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.

Der Keller wird über das Treppenhaus und den Aufzug erreicht. Er wird über Lichtschächte belichtet und entlüftet. Die Kellerräume werden durch Holzlattentrennwände unterteilt. Der zu bewertende Kellerraum Nr. 31 entspricht lt. Plan, den durchschnittlichen Größen der Kellerabteile.

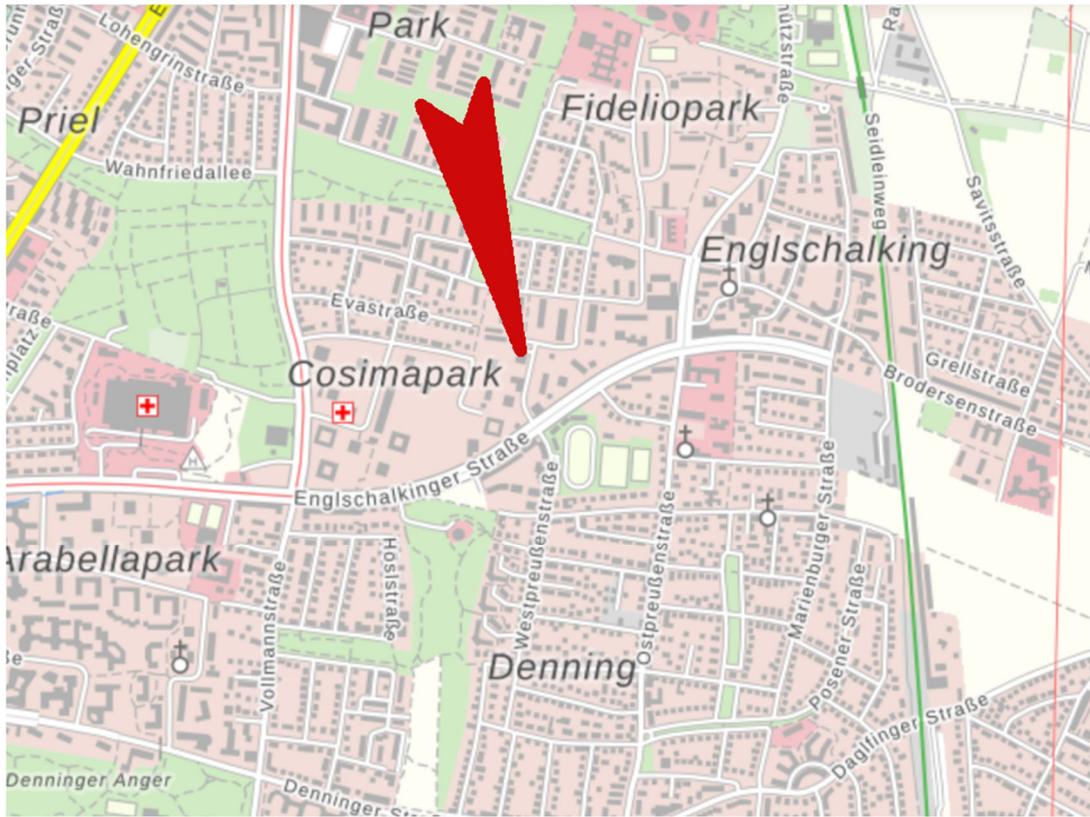
**Ausstattung:** Gemeinschaftseigentum, Treppenhaus und Keller vermitteln einen instandgehaltenen und gepflegten Eindruck wie auch die Außenanlagen. Der Grundriss der Wohnung, lt. Aufteilungsplan, wird als gut möblierbar und belüftbar beurteilt.

Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, sind der Ausstattungsstandard und evtl. erforderliche Sanierungen bzw. Modernisierungen nicht bekannt. Lt. Eigentümerprotokoll wurde beschlossen, dass die Kosten für die Erneuerung der Fenster und Balkontüren durch den Eigentümer zu tragen sind.

**Verkehrswert:** 3 – Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit Balkon und Kellerabteil Nr. 31, am Wilhelm-Dieß-Weg 9 in 81927 München, im miet- und lastenfreien Zustand mit:

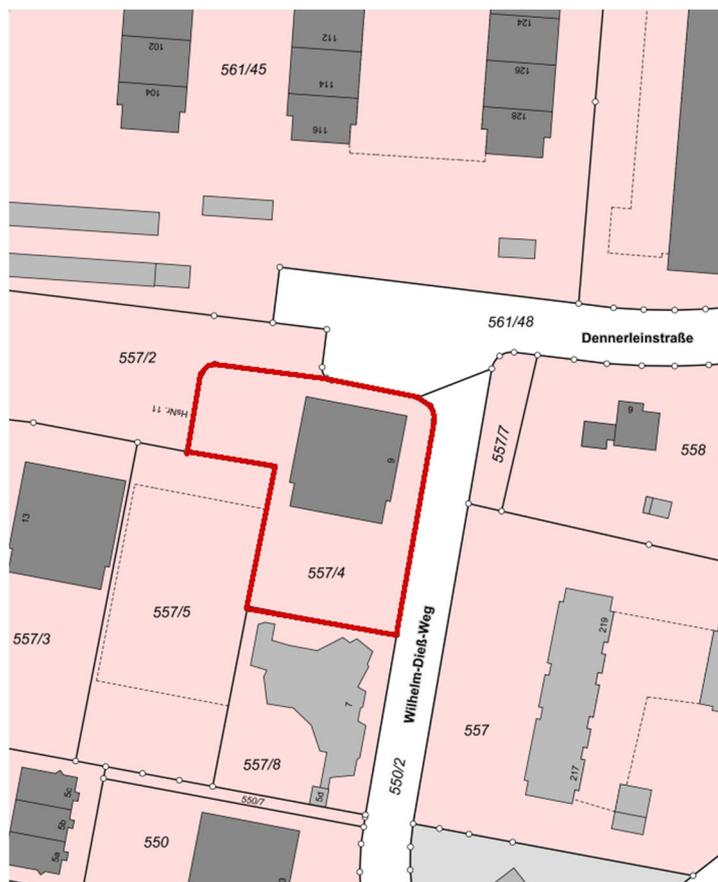
**600.000 EURO**

**Hinweis:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist nicht befugt, Auskünfte zu erteilen.



Stadtplanausschnitt

Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13

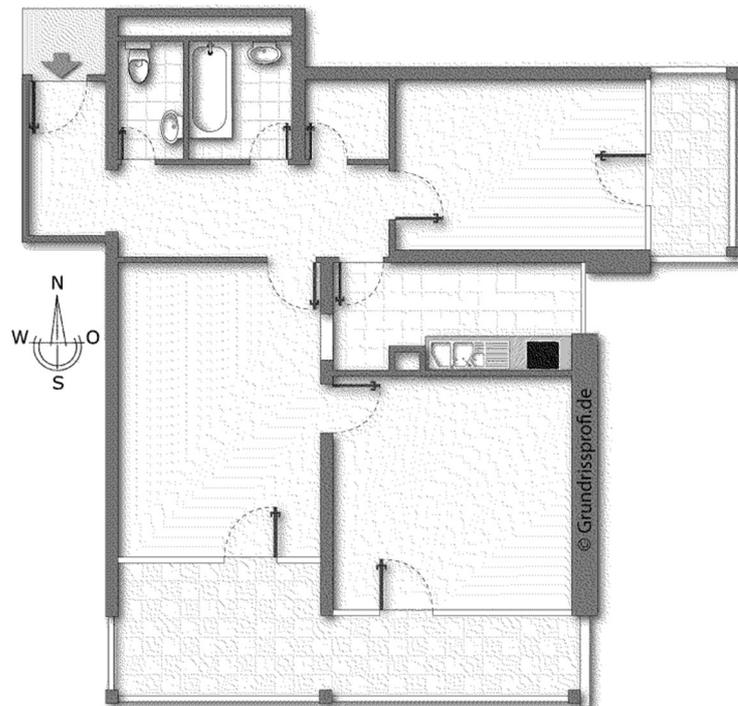


Lageplan

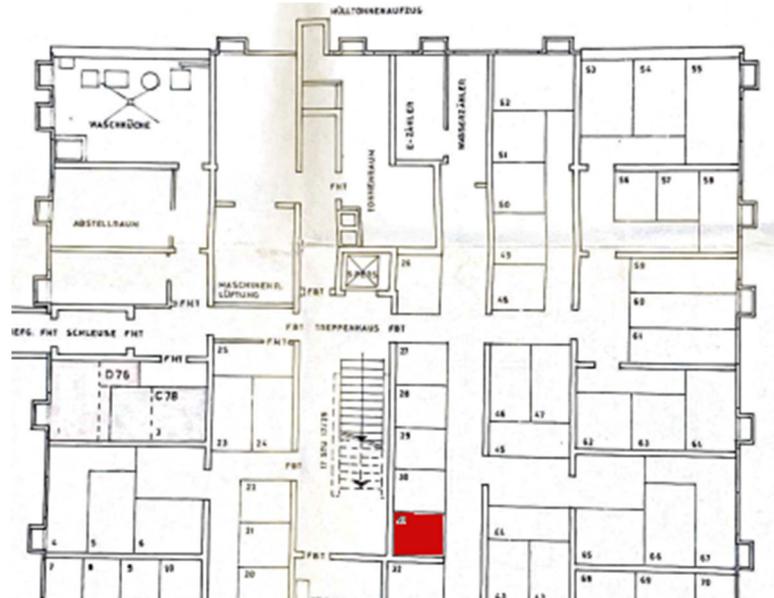
Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 336/13



Grundriss 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 31, ohne Maßstab



Exposé, 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 31, ohne Maßstab



Grundriss Kellergeschoss, Kellerabteil Nr. 31, ohne Maßstab



Ansicht von Norden mit Hauseingang



Ansicht von Süden



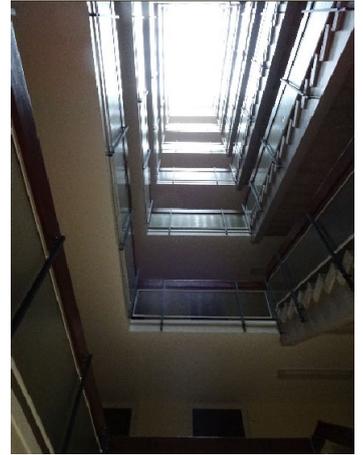
Hauseingang



Treppenhaus



Treppenhaus mit Aufzug



Treppenhaus, Lichtraum



Wohnungseingangstüren



Blick in den Keller