

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1540 K 195/18

Bezugnahme: Gutachten Nr. E 0129/20 vom 16.10.2020

Objekt: **a) 14.833 / 100.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Flst. 1408/228, Gemarkung Trudering, verbunden mit Sondereigentum an der **Wohnung mit Keller Nr. 1**, Maisonettewohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss, Baujahr ca. 2009, Wohnfläche ca. 121 m² (mit Dachterrasse zu 50%, ohne Terrasse EG), Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen
sowie
b) 200 / 100.000 Miteigentumsanteil an zuvor genanntem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an dem **Tiefgarageneinzelstellplatz Nr. 14** in der Tiefgarage der Wohnanlage Maria-Montessori-Straße 33, 81829 München

Verkehrswerte: zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2020:
a) € 898.000,-, im miet- und lastenfreien Zustand
b) € 22.000,-, im miet- und lastenfreien Zustand

Hinweis: **Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten wurde nach äußerem Augenschein erstellt.**

Grundbuch: **a)** AG München, Gemarkung Trudering, Blatt 38109:
14.833 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1408 / 228 (Größe 1.965 m²), Maria-Montessori-Straße 31, 33, 35, 37, 39, 41, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1;
b) AG München, Gemarkung Trudering, Blatt 38122:
200 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1408 / 228 (Größe 1.965 m²), Maria-Montessori-Straße 31, 33, 35, 37, 39, 41, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 14;

Lage: Maria-Montessori-Straße 33, 81829 München, Stadtteil Messestadt Riem, ca. 9 km östlich des Marienplatzes und ca. 250 m südlich der Messehallen der neuen Messe München, durchschnittliche innerstädtische Wohnlage, hoher Freizeitwert durch angrenzende Grünflächen und den Riemer Park mit Badensee, sehr gute Infrastruktur und sehr gute Verkehrsanbindung

- Wohnanlage/
Gebäude:** Wohnanlage (Baujahr ca. 2009) mit einem Wohngebäude mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Terrassengeschoss sowie einer Tiefgarage, insgesamt 8 Wohneinheiten, Wohngebäude in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Stahlbetonbalkonen, Dachterrassen, Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem, Flachdach mit Dämmung und Abdichtung, Holzfenstern mit Isolierverglasung, außenliegenden Jalousien, Zentralheizung (Fernwärme), ohne Aufzug
nach äußerem Augenschein mittlerer, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard, generell dem Baualter entsprechender, gepflegter Unterhaltungszustand;
- Wohnung:** Maisonettewohnung im Erd- und Obergeschoss mit Garderobe, Duschbad, Gästezimmer, Wohn- und Esszimmer und Küche im EG sowie Flur, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmern und Dachterrasse im OG, Ausrichtung nach Süden, Osten und Norden, Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen, Kellerabteil;
Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und sich in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand ohne wesentliche Mängel und Schäden befindet.
- Tiefgarage:** eingeschossige Tiefgarage (Baujahr ca. 2009) unter Freifläche nördlich des Wohngebäudes, erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau, einspurige Rampe mit elektrisch betriebenen Kipptoren mit Gitterfüllung zur Maria-Montessori-Straße, nicht abgetrennter Einzelstellplatz
- Energieausw.:** Im Jahr 2018 ausgestellter Energieausweis auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs:
Endenergieverbrauch 74,3 kWh/(m²a)
- Nutzung:** Das Objekt wird nach äußerem Augenschein von der Eigentümerin selbst genutzt.
- 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



Nordseite des Gebäudes



Südseite des Gebäudes



Nordseite des Gebäudes mit Wohnung



Südseite des Gebäudes mit Wohnung



Tiefgaragenzufahrt



nördlicher Grundstücksbereich mit Grünfläche und Spielfläche für Kinder

Lageplan (unmaßstäblich)

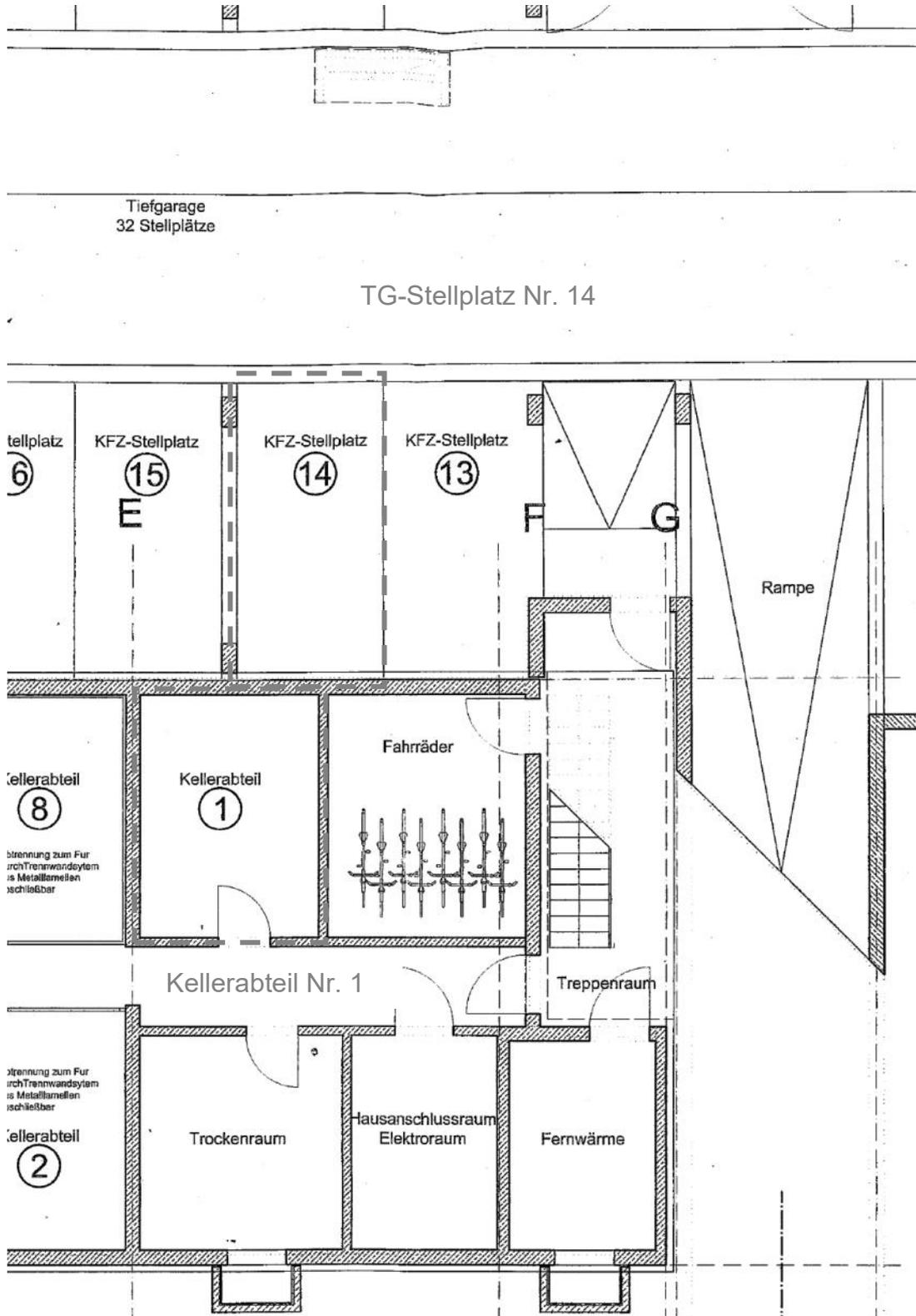


BayernAtlas

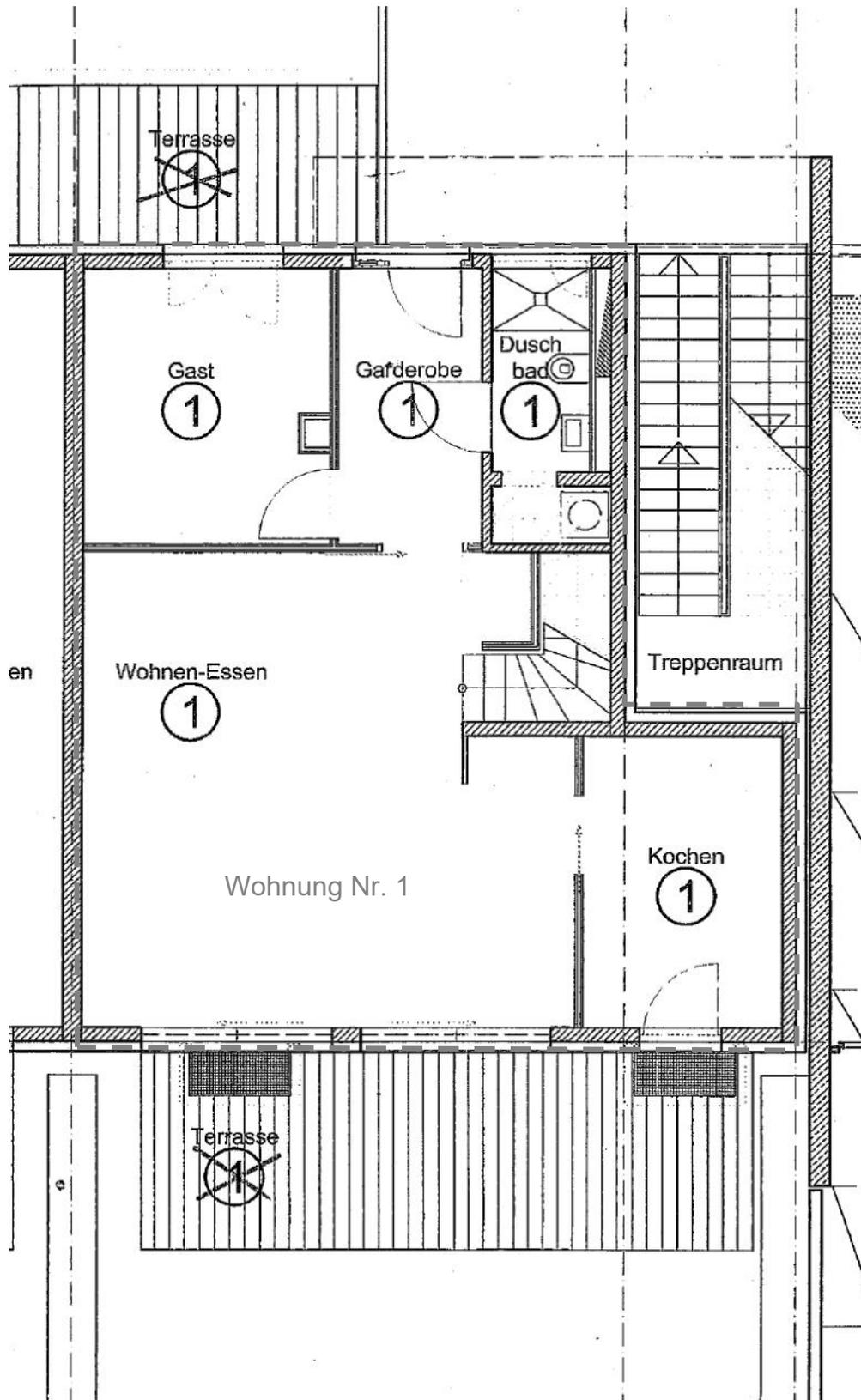
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



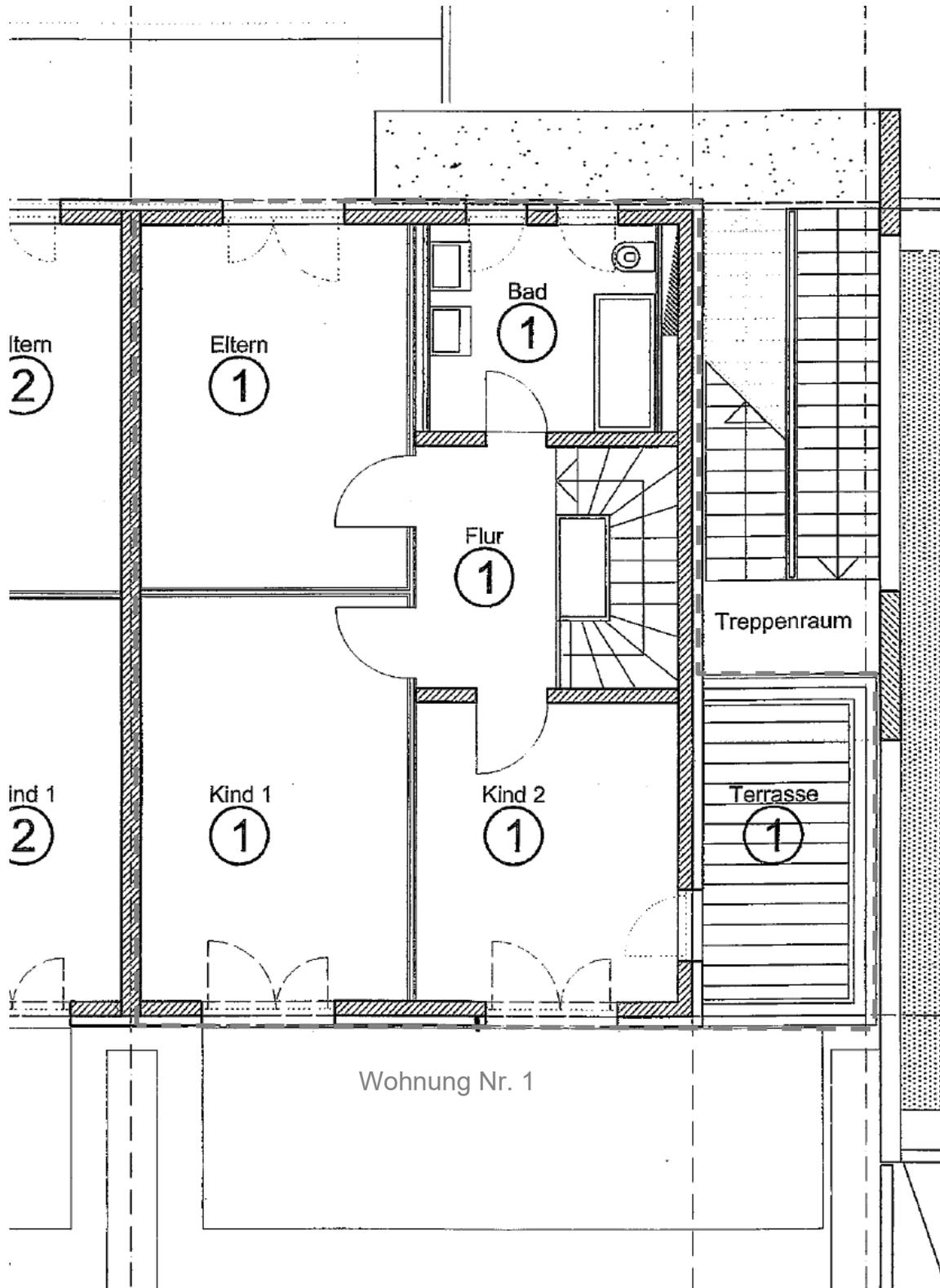
Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Keller und Tiefgarage (Ausschnitt Aufteilungsplan)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Gartenfläche nicht vollständig dargestellt)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)