

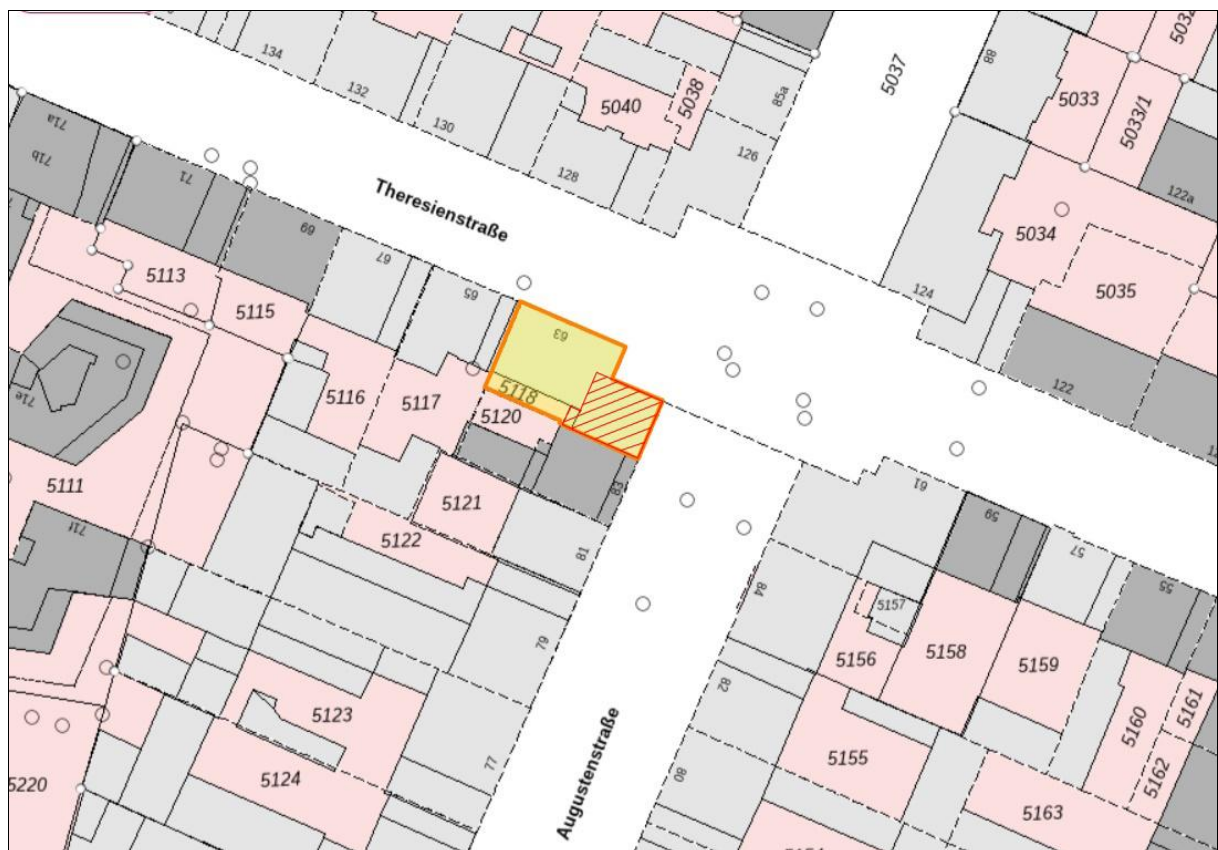
Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1540 K 198 / 23**

- Objekt:** 3-Zi.-Wohnung mit Loggia im 3.OG, Theresienstr. 63, 80333 München (Max-Vorstadt), Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>, Orientierung nach Nordwesten (Innenhof) Südwesten und Südosten (Straßen), Abstellraum im Keller (Nutzfläche ca. 5 m<sup>2</sup>), als 58/1.000 MEA am Grundstück der Gmkg. Max-Vorstadt, Fl.Nr. 5118, Theresienstr. 63, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 294 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 10, in 6-gesch. Wohn- u. Geschäftshaus mit lt. Teilungserklärung insgesamt 3 Läden und 16 Wohnungen
- Wert.-Stichtag:** 31.01.2025 / Tag der Ortsbesichtigung
- Wohnlage:** Gute zentrale Wohnlage an der Kreuzung zweier quartiersinterner Verbindungsstraßen mit regem Autoverkehr; sehr gute Infrastruktur
- Grundbuch:** AG München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Bd. 635, Bl. 19492
- Bauweise:** Wohn- und Geschäftshaus als konventioneller Massivbau im Stil der Bauzeit, Baujahr ca. 1958, Umwandlung ca. 1987
- Ausstattung/  
Zustand:** Ausstattung des Gemeinschaftseigentums und der Wohnung zeitgemäß, Zustand gepflegt
- Verkehrswert:** **730.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
- Nutzer:** Die Wohnung war am Wertermittlungsstichtag vermietet, ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.
- Wohngeld:** monatl.: 403,00 €  
Rücklagen der Gemeinschaft am 31.12.2023: 105.501,39 €
- Energieausweis:** Endenergieverbrauch: 77,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch: 101,3 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:** Orts- u. Lageplan, Grundriss Wohnung u. Abstellabteil, 2 Fotos  
  
Das Expose besteht aus 4 Seiten  
München, 05.02.2025

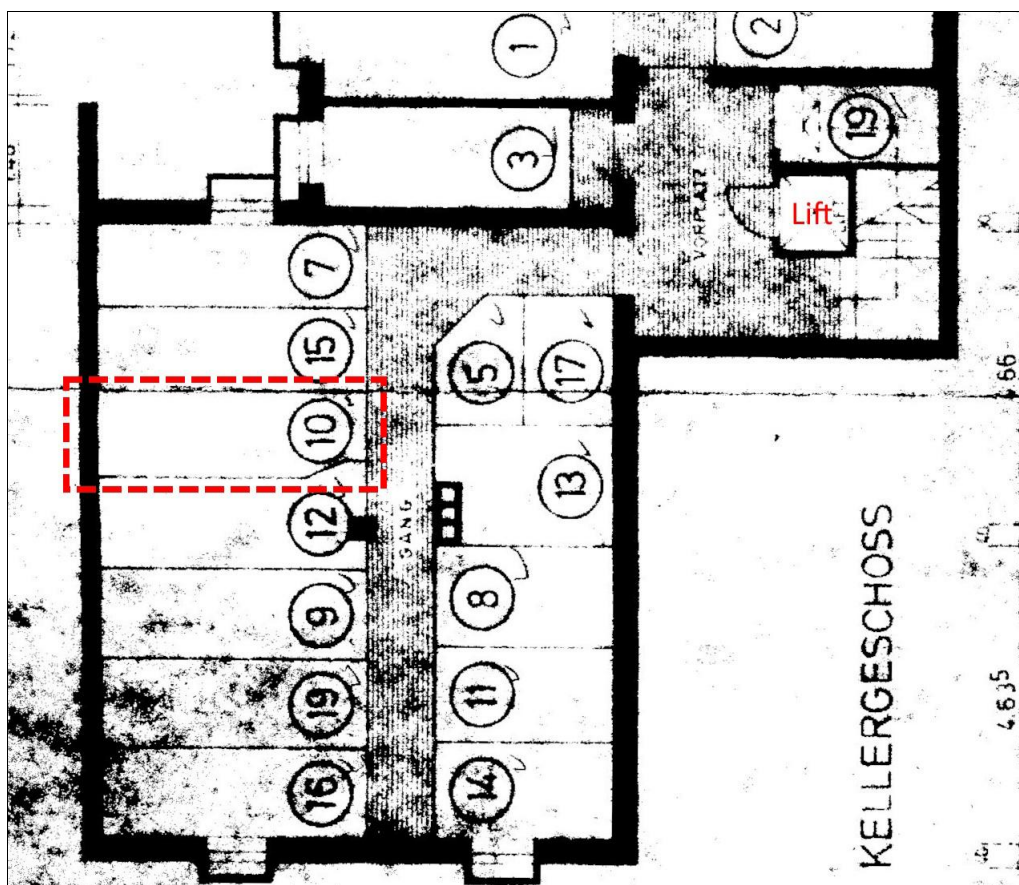
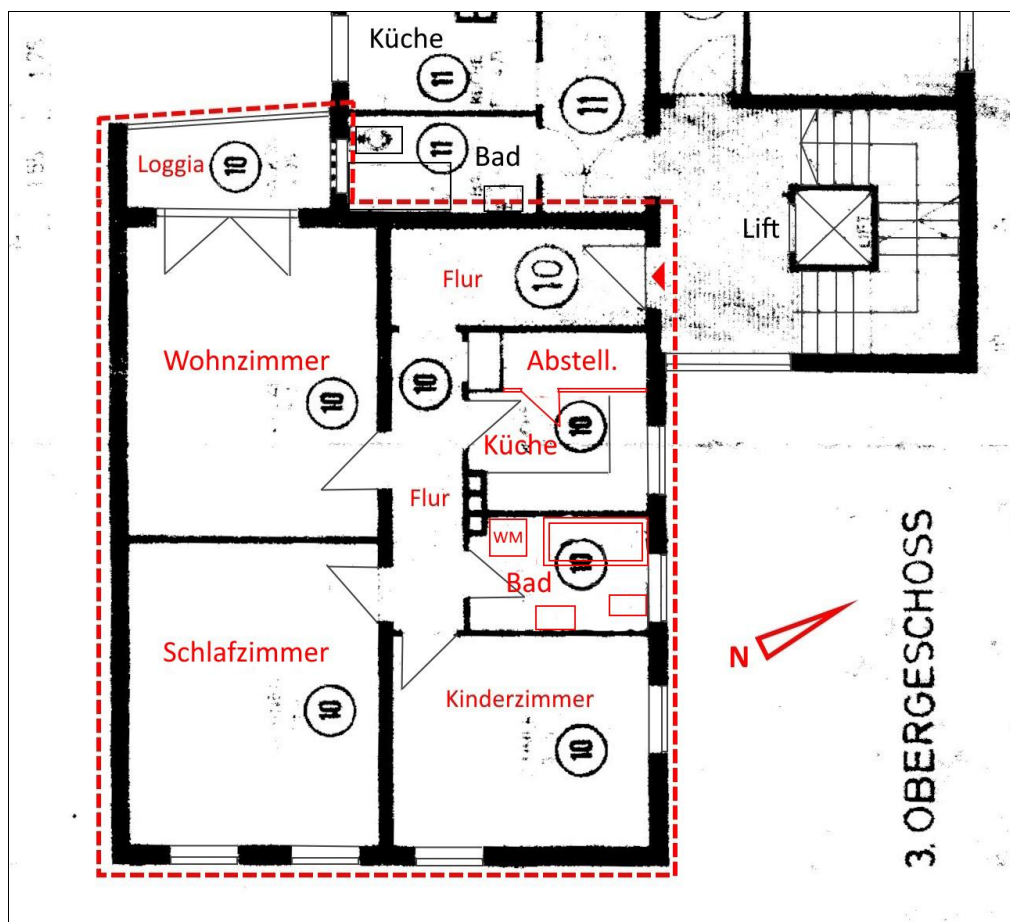
**Orts- und Lageplan (Grundstück und Wohnung markiert)**

o.M.





**Grundriss 3-Zi.-Wohnung Nr. 10 im 3.OG (o.) und Kellerabteil Nr. 10 (u.)** (o. M.)



**Fotos:** Haus von Nordwesten (o.) und Wohnzimmer (u.)

