

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1540 K 309/22

Bezugnahme: Gutachten Nr. H 3077/23 vom 23.08.2023

Objekte: **a) 1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3/303** im 3. Obergeschoss mit Kellerabteil, Baujahr ca. 1972, Wohnfläche ca. 38 m² (mit Balkon zu 1/2),
b) PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 105 in Duplexparker in Tiefgarage der Wohnanlage, Baujahr ca. 1972
Gudrunstraße 14, 80634 München

Verkehrswerte: **a) € 354.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 24.05.2023**
b) € 16.000,- (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 24.05.2023**

Grundbuch: **a)** AG München, Gemarkung Neuhausen, Bd. 217, Blatt 5760: 5,09 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 113/17, (Größe 3.307 m²), Gudrunstraße 14, 16, 18, Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3/303 bezeichneten Wohnung;
b) AG München, Gemarkung Neuhausen, Blatt 25129: 39,04 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 113/17, (Größe 3.307 m²), Gudrunstraße 14, 16, 18, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgaragenanlage im Aufteilungsplan mit Nr. TG 601 bezeichnet;
Anmerkung: Im Wege einer Benutzungsregelung ist mit den zu bewertenden 3 x 1 / 342 – Anteilen (Abt. I / 1.115, 1.116 und 1.117) an der Tiefgaragenanlage Nr. TG 601 das Recht auf Nutzung des Duplexstellplatzes Nr. 105 verbunden.

Lage: Gudrunstraße 14, 80634 München, Stadtbezirk 9 Neuhausen – Nymphenburg, ca. 3,5 km nordwestlich des Marienplatzes, ca. 850 m südlich des Nymphenburger Kanals, ca. 500 m westlich der Landshuter Allee (Mittlerer Ring) und ca. 250 m südwestlich des Rotkreuzplatzes, gute, gesuchte und zentrale innerstädtische Wohnlage, sehr gute Infrastruktur, sehr gute Verkehrsanbindung, innerstädtisch übliche Verkehrsimmissionen witterungsbedingt gegeben.

Wohnanlage/
Gebäude: Wohnanlage (Baujahr ca. 1972) mit einem Gebäuderiegel mit drei aneinander gebauten Wohngebäuden mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen und Terrassengeschoss sowie einge-

schossiger Tiefgarage, insgesamt 180 Wohneinheiten, Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetonmassivdecken, Flachdach mit Dämmung und Abdichtung, vorgelegerten Stahlbetonbalkonen, Betonfassade, Kunststofffenstern mit 2-fach Isolierverglasung, Zentralheizung (ölbefeuert), Radiatorenheizkörpern und zentraler Warmwasserbereitung

Mittlerer, weitgehend dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard, in Teilbereichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, Gebäude bzw. Wohnanlage weitgehend in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand, keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt.

- Wohnung:** 1 - Zimmer Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss mit Flur mit Abstellfläche, Bad, Wohnzimmer mit Koch- und Schlafnische und Balkon, Ausrichtung nach Westen zur Hofseite, einfache und zweckmäßige Grundrisseinteilung;
Mittlerer, in Teilbereichen veralteter (Sanitärausstattung) Ausstattungsstandard u.a. mit Laminat, Vinyl- und PVC-Böden, furnierten Holzwerkstofftüren und Bad mit Einbauwanne, Waschbecken und Stand-WC (aus dem Baujahr), Ausstattung teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verändert;
Wohnung ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand, in Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen, augenscheinlich wurden keine wesentlichen Mängel- oder Schäden festgestellt.
Kellerabteil (Größe ca. 1,3 m²) mit Lattenverschlag aus Holz abgetrennt.
- TG-Stellplatz:** eingeschossige Tiefgarage (Baujahr ca. 1972) unter den Gebäuden und der Freifläche, Erschließung über 2-spurige Rampe von der Andreestraße, erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau, unterer PKW-Stellplatz Nr. 105 in Doppelparker
- Energieausweis:** Im Jahr 2021 ausgestellter Energieausweis auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs:
Endenergieverbrauch 109 kWh/(m²a)
- Nutzung:** Die Wohnung ist zum Stichtag nicht vermietet und steht leer.
- 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



Ostseite des Gebäuderiegels



Westseite des Gebäudes



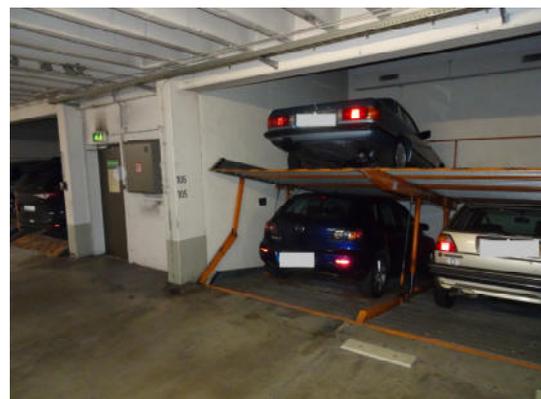
Wohnzimmer mit Koch- und Schlafnische



Bad



Kellerflur mit Kellerabteilen



Tiefgarage Duplexstellplatz

Lageplan (unmaßstäblich)

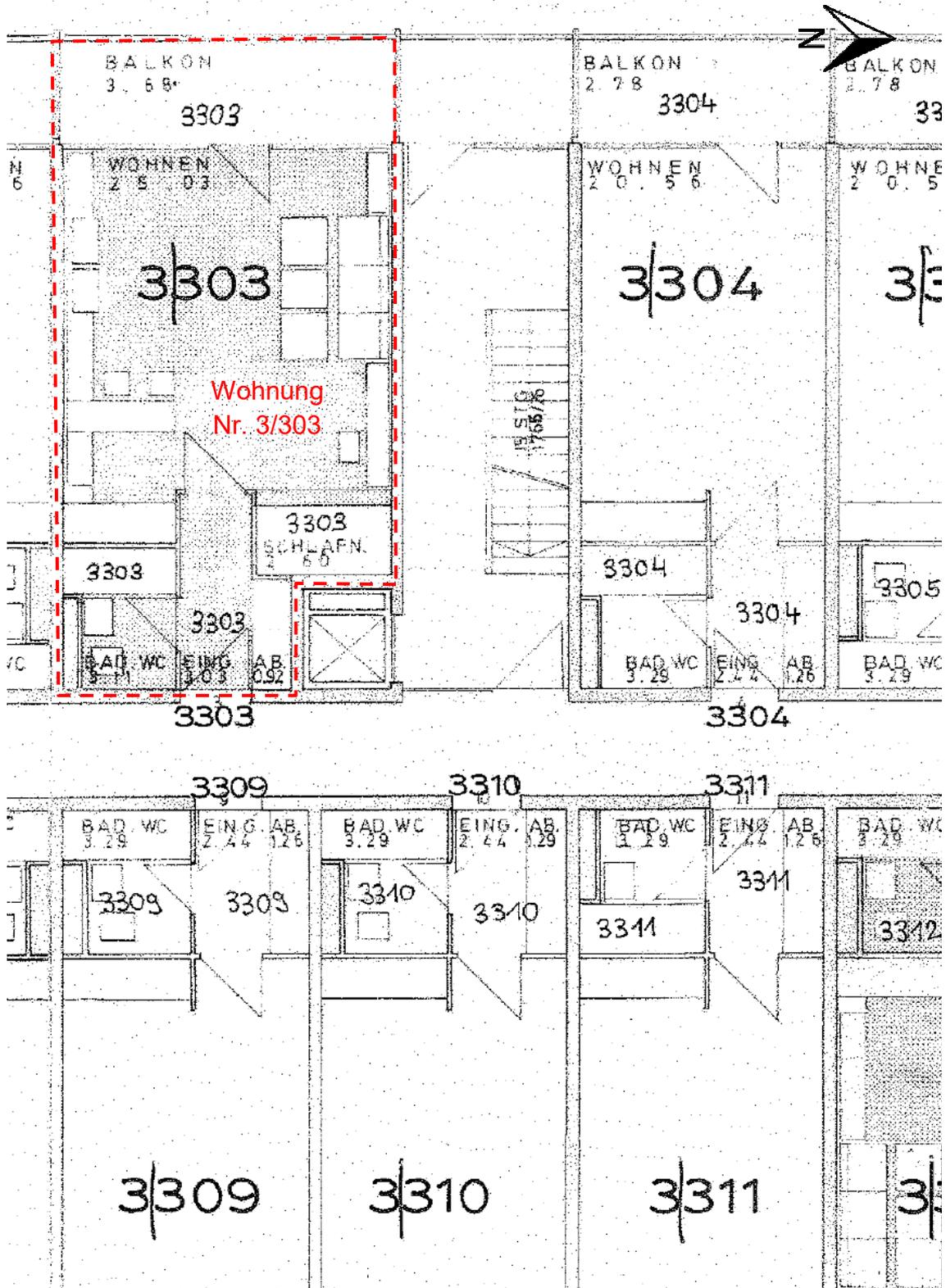


BayernAtlas

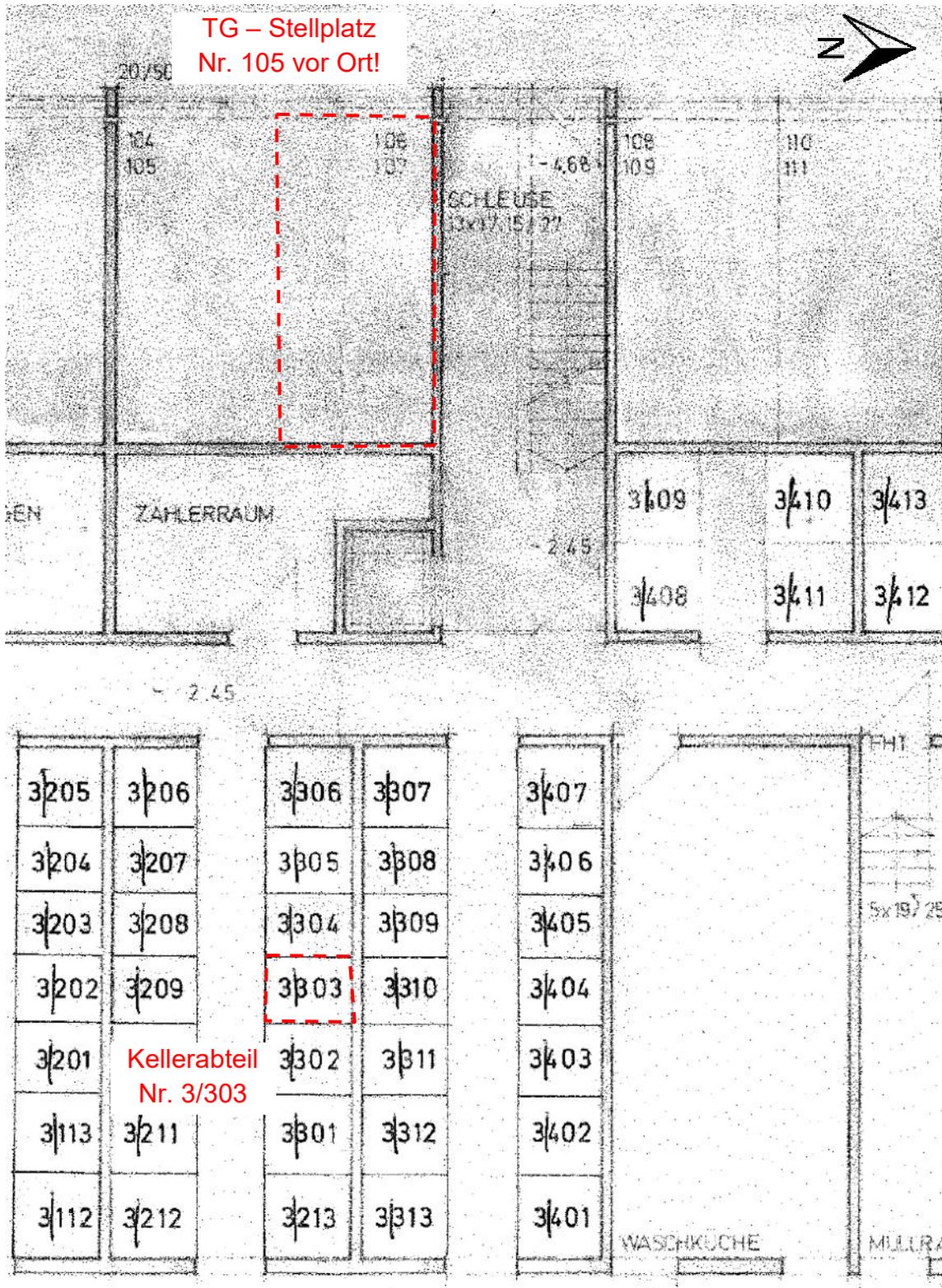
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Grundrisse (unmaßstäblich)



Ausschnitt Grundriss 3. Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)



Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss / Tiefgarage (Ausschnitt Aufteilungsplan, Nummerierung TG-Stellplätze vor Ort abweichend, im Plan gekennzeichnete Stellplatz gemäß Nummerierung und Nutzung vor Ort)