

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung von  
Grundstücken und  
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

# Exposé



AG München

AZ:1540 K 325/22

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Balkon  
Allescherstr. 21  
81479 München

Stichtag

11. April 2023

Datum

08. Mai 2023

Verkehrswert

760.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

Digitale Fassung – reduzierte Druckqualität

<b>Lage</b>	LH München, Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln; Bezirksteil Solln, beste Wohnlage laut der Lagekarte des Gutachterausschusses; gelegen in der Villenkolonie Solln; sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr; Geschäfte für den täglichen Bedarf rund um den S-Bahnhof Solln und entlang der Wolfratshauser Straße.
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Solln, Blatt 8858: 52,767/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 5 an dem Grundstück der Gemarkung Solln Flst. 489/12 – Allescherstr. 21, Gebäude- und Freifläche zu 1.846 m <sup>2</sup>
<b>Stichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 11.04.2023
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Ortstermin erschien der Eigentümer nicht. Dem Klingelschild nach zu urteilen ist die Wohnung vermietet. Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Es konnten das Treppenhaus, einige Räume im Untergeschoss und die Tiefgarage besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
<b>Immissionen</b>	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.
<b>Wohnanlage</b>	bestehend aus Untergeschoss, Hochparterre, 1 Obergeschoss, Terrassengeschoss; Baujahr 1971 insgesamt 20 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 14 Einzelstellplätzen
<b>Bauweise/Ausstattung:</b>	Massivbauweise in Mauerwerk, Stahlbetondecken, Flachdach, Kunststofffenster in Holzoptik mit Isolierverglasung; Ölzentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung;
<b>Gemeinschaftseigentum</b>	Laut den Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2020-2022 wurden in den letzten 3 Jahren kleinere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Außerdem wurde beschlossen ein Planungsbüro für die Erstellung einer Grobkalkulation für eine energetische Sanierung, E-Mobilität und Photovoltaik zu beauftragen. 2021 erfolgte der Beschluss für das Streichen der Balkonbrüstungen. 2022 wurden die Sanierung einzelner Balkone und einer Dachterrasse beschlossen, ebenso die Teilsanierung des Flachdachs.
<b>Fazit</b>	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt wurden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.

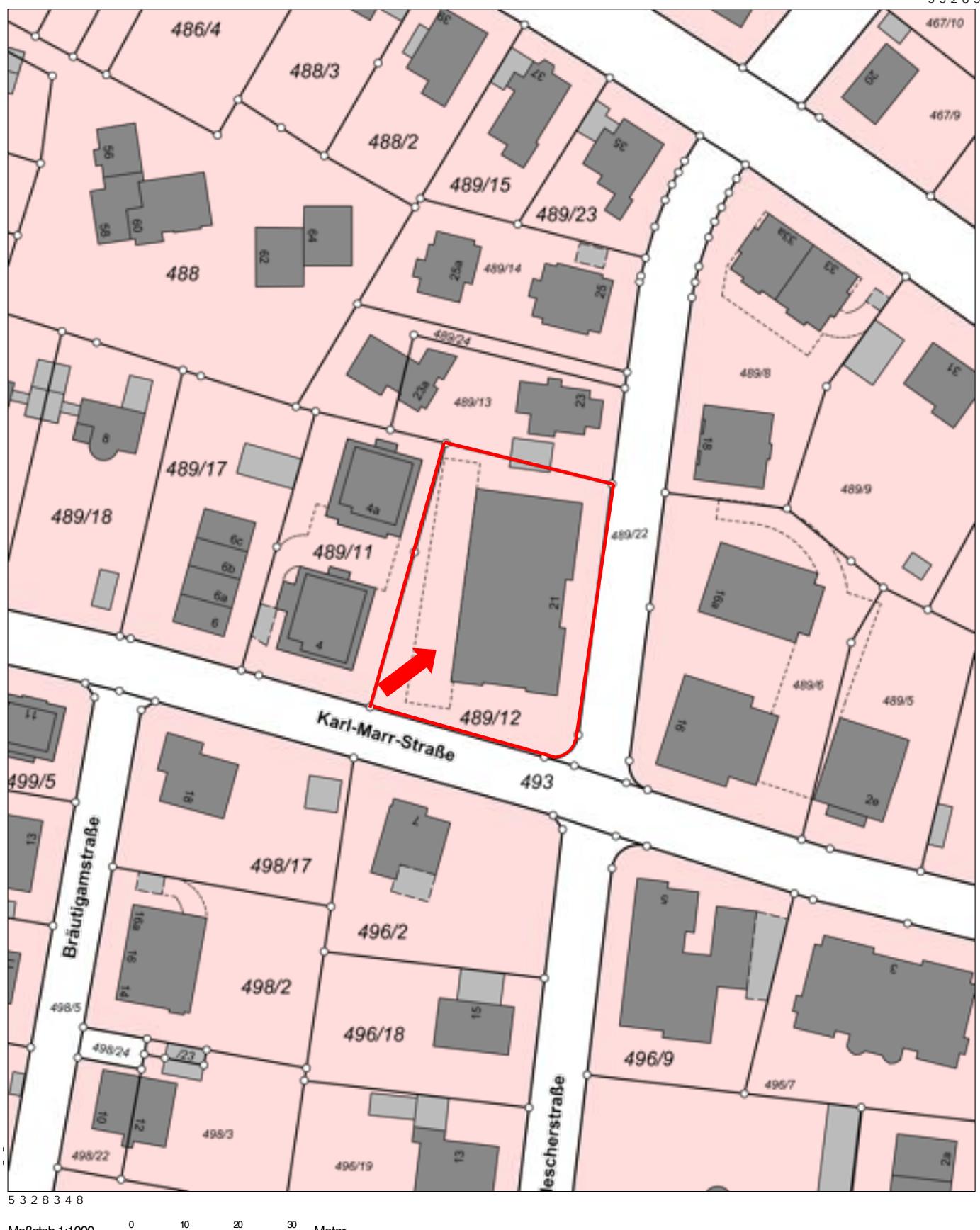
<b>Bewertungsobjekt</b>	3-Zimmerwohnung mit Südbalkon im Hochparterre: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellflächen, Flur; rd. 82 m <sup>2</sup> WF
<b>Ausstattung:</b>	lt. Plan: Wannenbad mit WC und Waschtisch; separates WC; Sanitäranlagen innenliegend; Heizkörper mit Thermostatventilen:
<b>Fazit</b>	Dem Grundriss und dem Verhältnis Fensterflächenanteil zu Raumtiefe nach zu urteilen könnte die Belichtung im hinteren Bereich des Wohnzimmers durch den darüberliegenden Balkon eingeschränkt sein. Die Wohnung hat gemäß der Darstellung im Aufteilungsplan einen gut nutzbaren Zuschnitt. Nähtere Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.
<b>Nutzung</b>	Die Wohnung wird nicht vom Eigentümer bewohnt.
<b>Hausgeld</b>	535,59 €/mtl. incl. 54,97 €/mtl. Rücklage
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	Endbestand zum 31.12.2021: insgesamt 129.881,53 €
<b>Energieausweis</b>	vom 23.04.2018: Energieeffizienzklasse E Endenergieverbrauch 133,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Anmerkung:</b>	Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.

Lageplan, M 1:1000

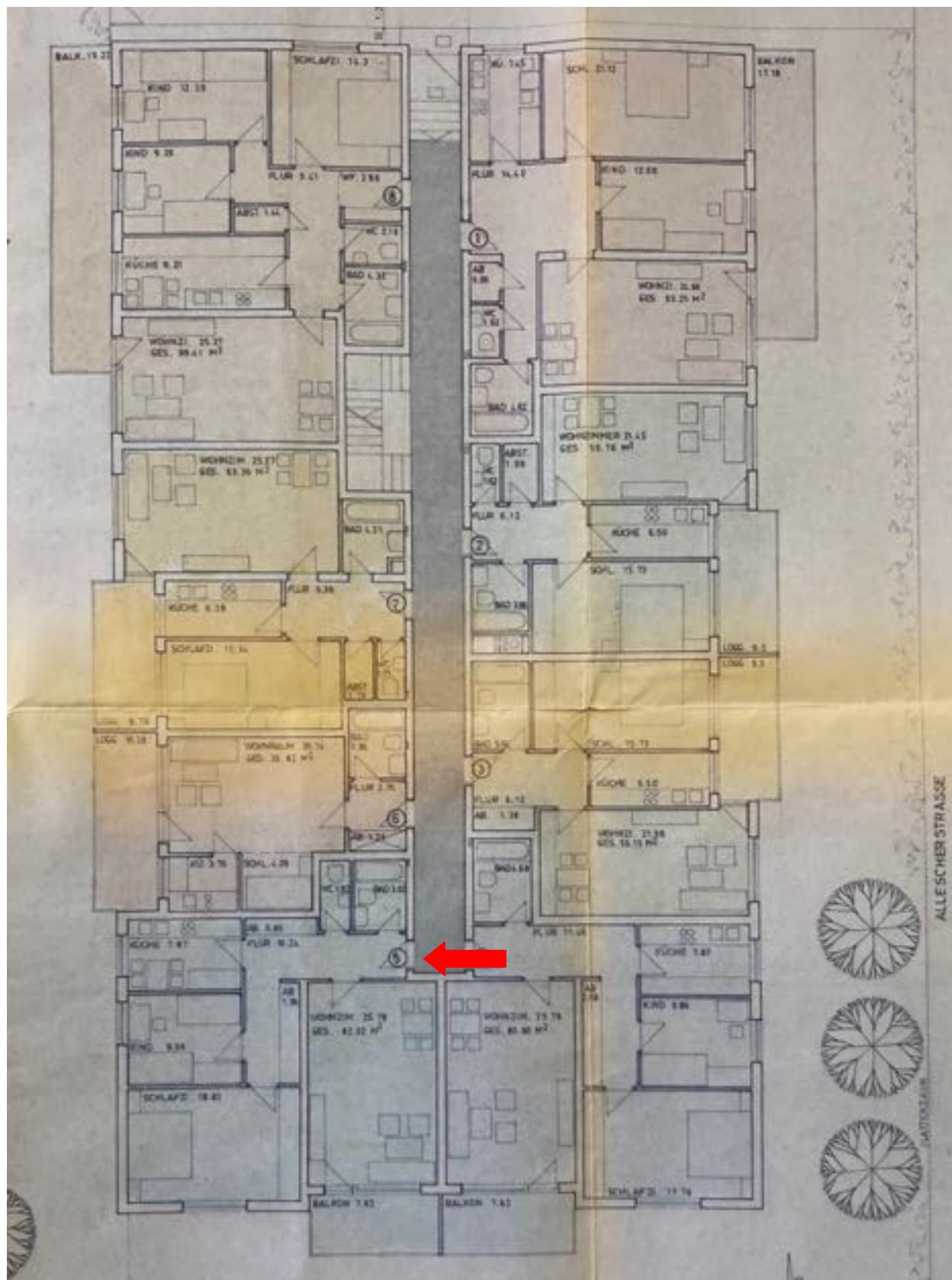
Flurst 480 / 12  
Gemarkung

Gemeindeanhangshauptstadt München  
Landkreisfreie Stadt  
Bezirk Oberbayern

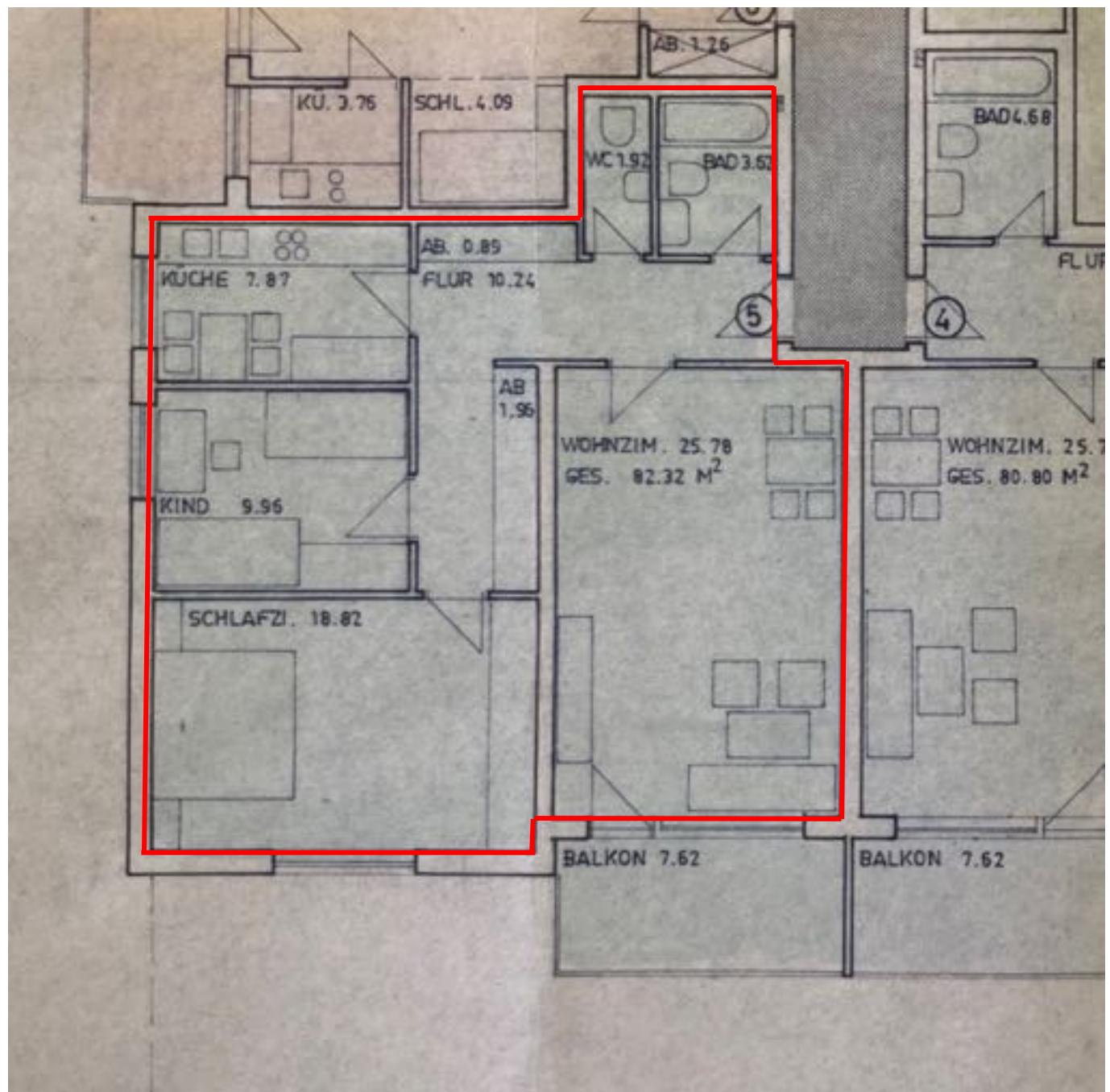
5 3 2 8 5



## Grundriss Hochparterre, o. M.



Grundrissausschnitt Hochparterre mit Wohnung Nr. 5, o. M.



## Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 5, o. M.

