

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1540 K 384/24

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5061/25

Objekte: **2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 1** im Erdgeschoss (Hochparterre), Baujahr ca. 1905 / 07 (gemäß Denkmalliste), Wohnfläche ca. 69 m², Kellerabteil ca. 3,7 m²
Robert-Koch-Straße 22, 80538 München

Verkehrswert: **€ 690.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 24.06.2025**

Grundbuch: AG München, Gemarkung St. Anna-Vorstadt, Bd. 77, Blatt 2278: 62,39 / 1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 2633 (Größe 310 m²), Robert-Koch-Straße 22, Wohnhaus (teilweise auf Flst. 2633/4, überbaute Fläche = 50 m²), Hofraum

Lage: Robert-Koch-Straße 22, 80538 München, Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel, Stadtteil Lehel, ca. 1,2 km südöstlich des Münchner Marienplatzes, ca. 200 m nördlich der Maximilianstraße, ca. 370 m südlich der Prinzregentenstraße und ca. 100 m südöstlich der Isar, sehr gute und gesuchte, innerstädtische Wohnlage, hoher Freizeit- und Erholungswert durch Nähe zur Isar, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, verkehrsbedingte Lärmimmissionen witterungsabhängig gegeben;

Wohnanlage/
Gebäude: Denkmalgeschütztes Wohnhaus (Baujahr ca. 1905 / 07) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Dachspitz, L-förmiger Grundriss, Überbau eines aufgelassenen Stadtbachs, insgesamt 10 Wohneinheiten, Erschließung über innen liegendes Treppenhaus, außenliegender Aufzug nachträglich angebaut, repräsentatives Erscheinungsbild mit Altbaucharakter, Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Kappen- und Holzbalkendecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Gaubenaufbauten, Biberschwanzziegeleindeckung, Putzfassade, straßenseitig Stuckfassade, Holztreppe mit Metallgeländer und Holzhandlauf, Holzkastenfenstern, teilweise Rollläden, Etagenheizungen (gasbefeuert) und Kompaktheizkörpern; Historisches Gebäude durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an Komfort und Nutzung heutiger Tage angeglichen, insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard mit Altbaucharakter, generell durchschnittlich guter Unterhaltungszustand

- Wohnung:** 2 - Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss Hochparterre mit Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad, Grundriss vor Ort weicht von Darstellung im Aufteilungsplan ab, Wohnzimmer nach Nordosten zur Straße, Schlafzimmer und Küche nach Südwesten zur Hofseite hin orientiert, Einschränkungen durch Außenaufzug vor Schlafzimmerfenster, generell zweckmäßige Grundrisseinteilung. mittlerer Ausstattungsstandard u.a. mit Parkett-, Teppich- und Fliesenböden, Holzfüllungstüren, teilweise mit Glasausschnitt, Holzkastenfenstern, straßenseitigen Rollläden, Bad mit Einbaubadewanne, Hänge-WC und Waschbecken (mittlerer Standard etwa aus den 1980er Jahren), Etagenheizung (gasbefeuert) und Kompaktheizkörpern, Ausstattung teilweise veraltet (z.B. Sanitärausstattung, Elektroverteilung), Altbaucharakter durch alte Bauelemente wie Kastenfenster, Füllungstüren und Parkettböden
Wohnung in vernachlässigten, abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten).
- Energieausweis:** Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es besteht generell keine Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Nutzung:** Die Wohnung ist zum Stichtag nicht bewohnt und ist gemäß Auskunft beim Ortstermin nicht vermietet.
- 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



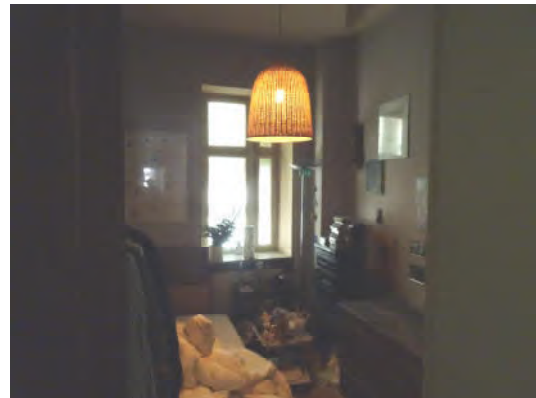
Straßenseite des Gebäudes



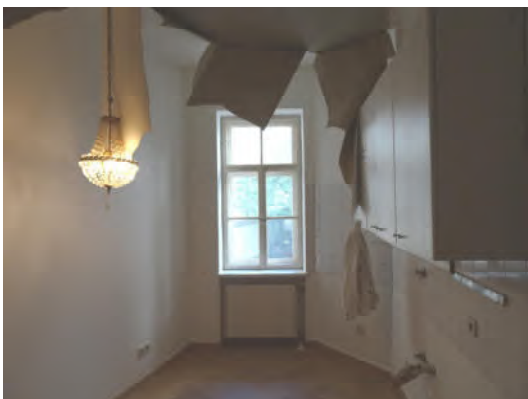
Hofseite des Gebäudes



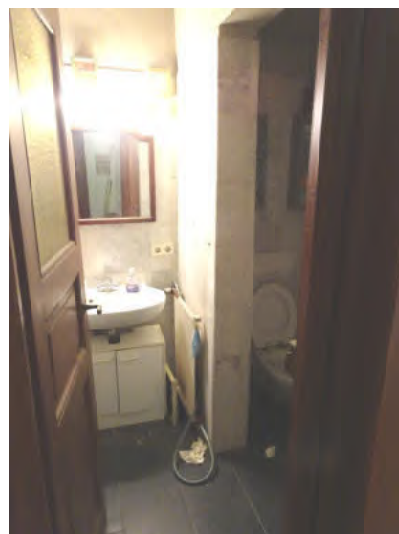
Wohnzimmer



Schlafzimmer

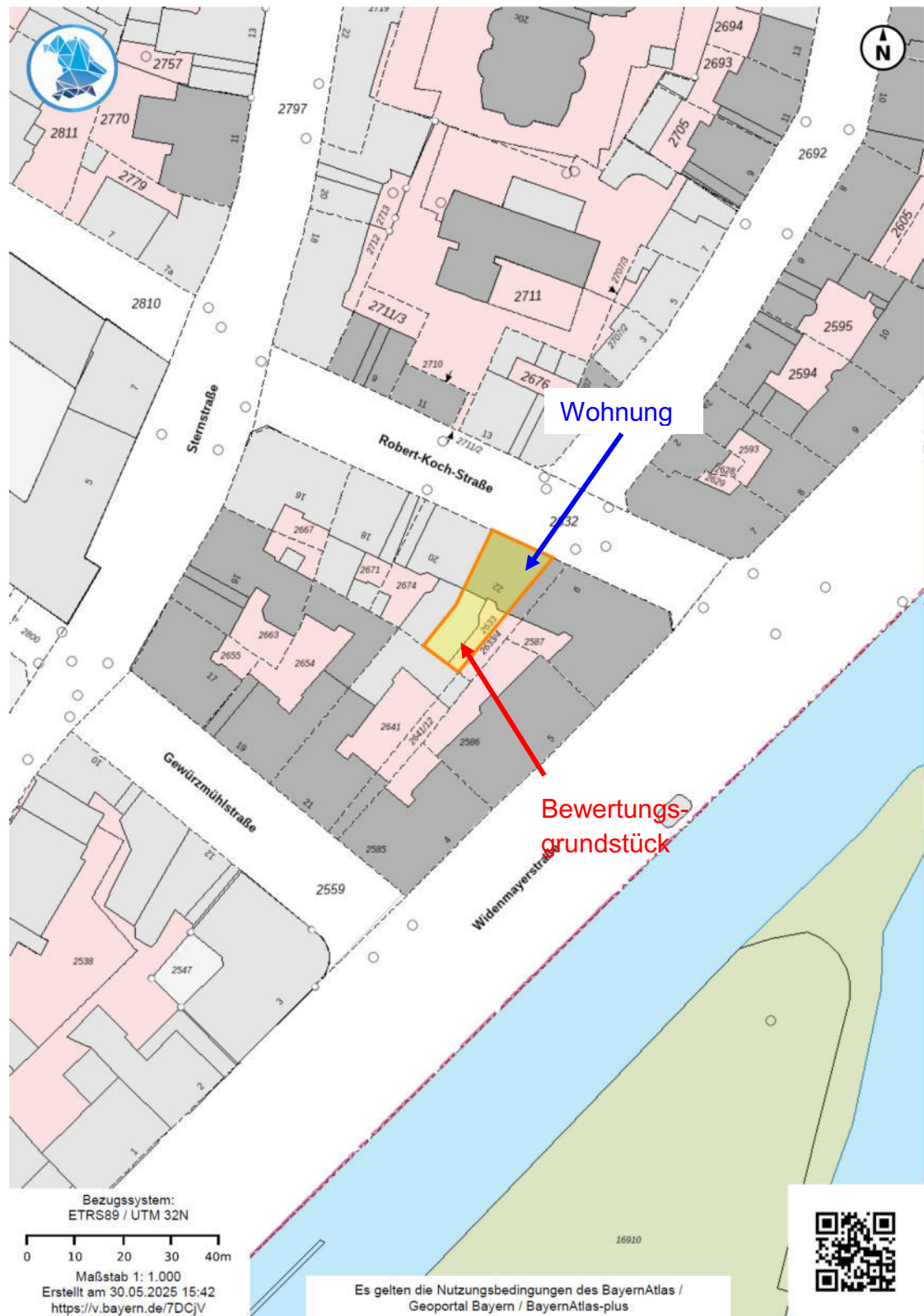


Küche

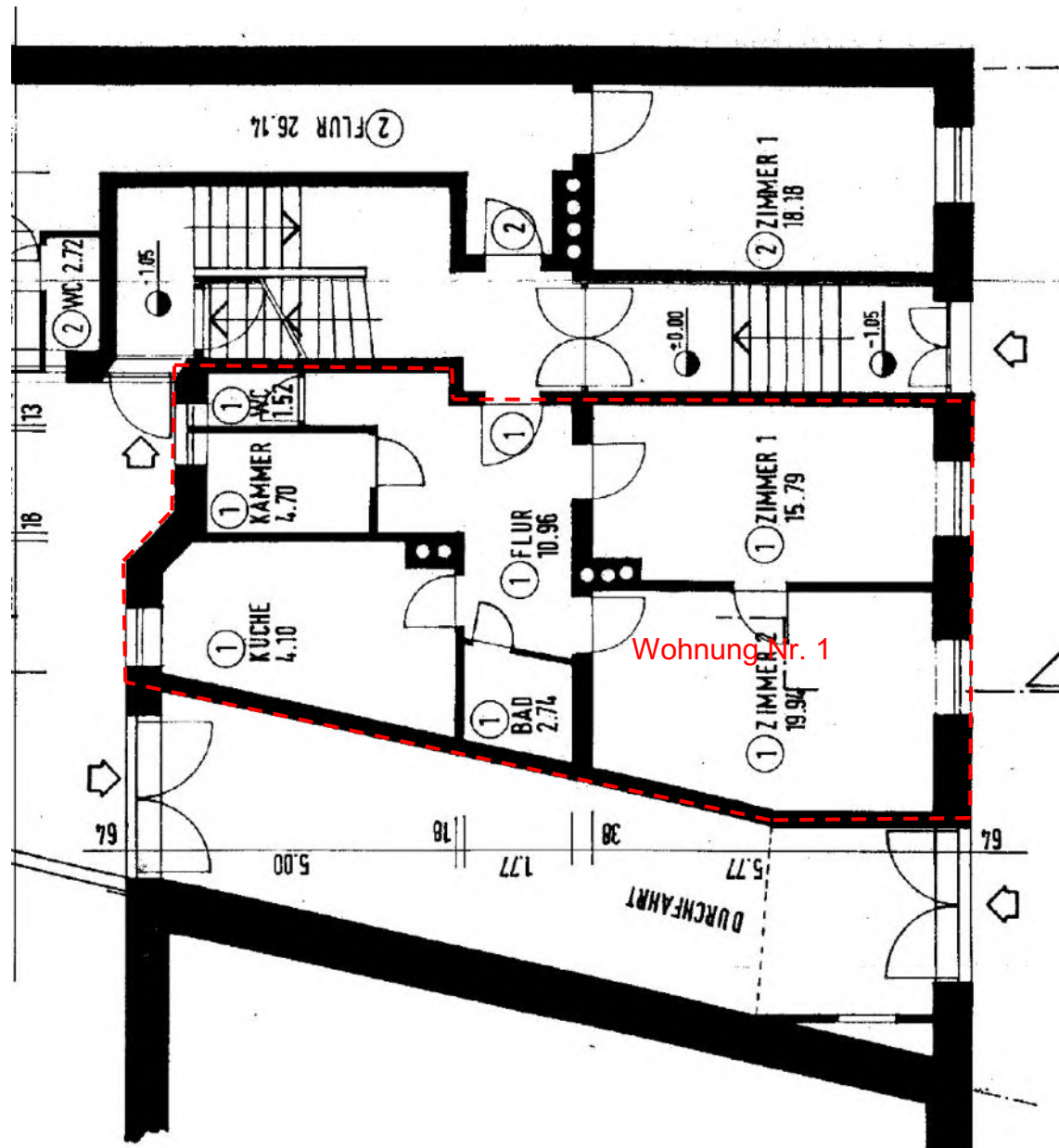


Bad

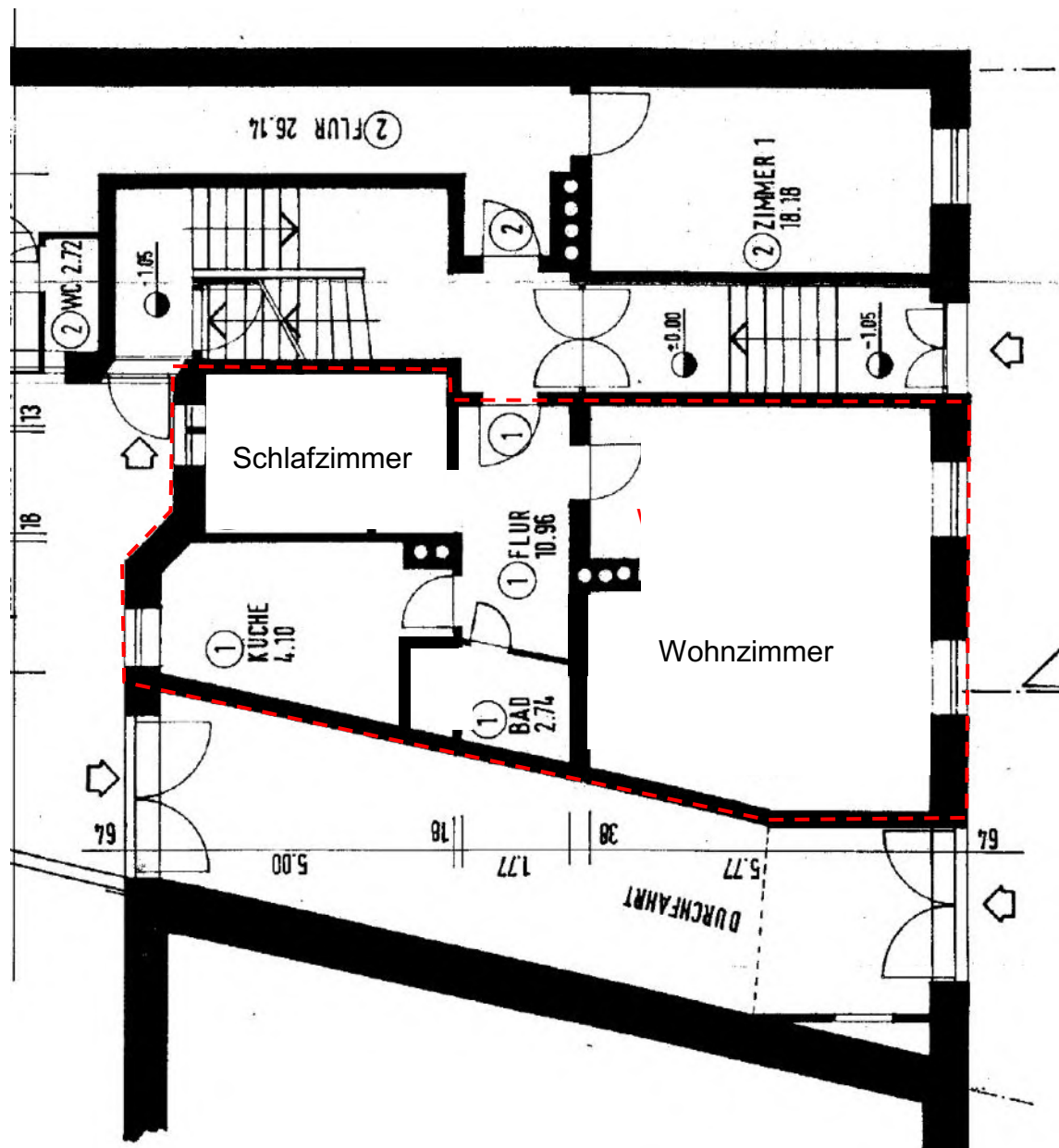
Lageplan (unmaßstäblich)



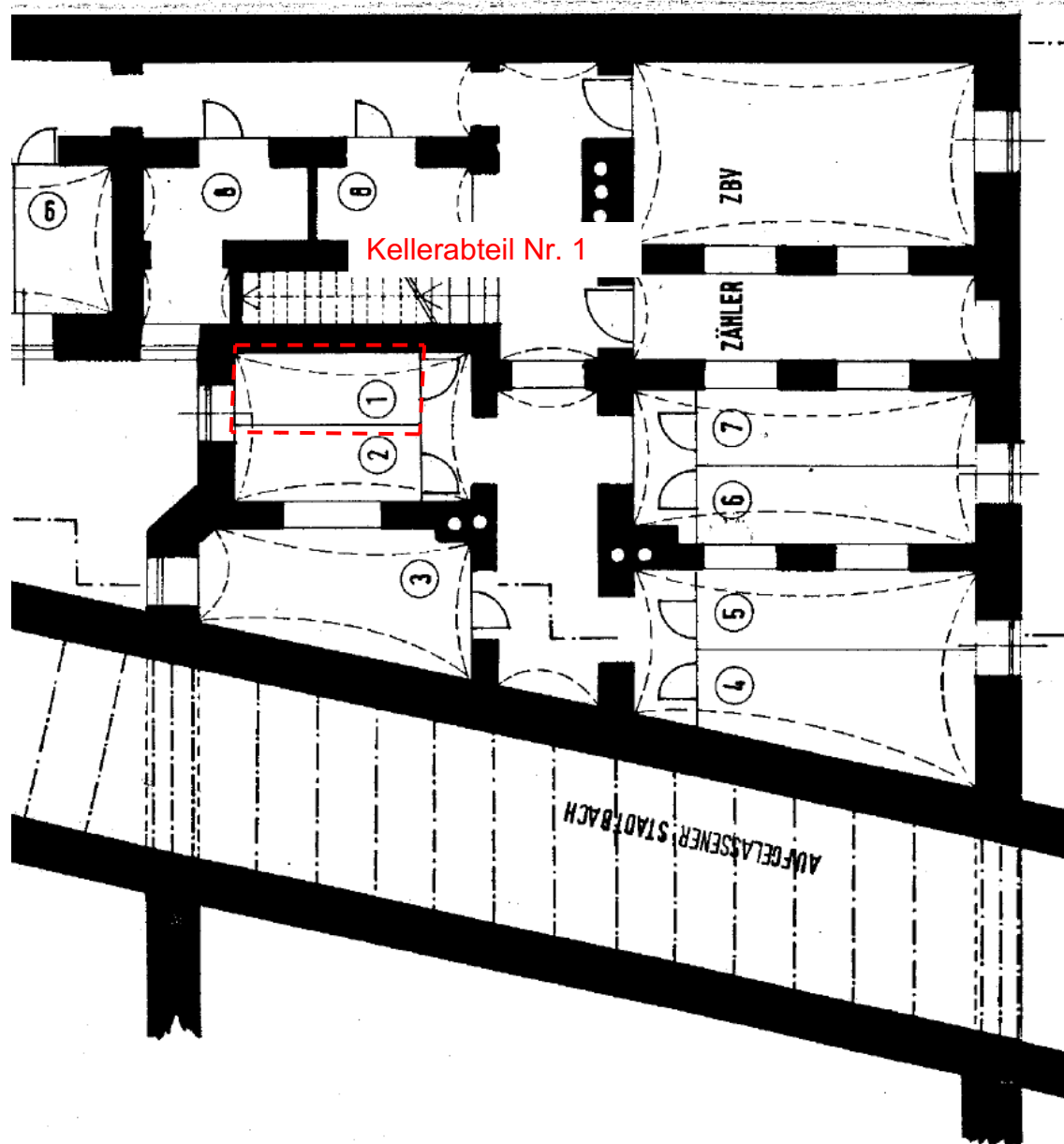
Grundrisse (unmaßstäblich)



**Ausschnitt Aufteilungsplan Erdgeschoss - Grundrisseinteilung der Wohnung vor Ort
abweichend – siehe nachfolgende Grundrissdarstellung!**



Grundriss Wohnung mit tatsächlicher Grundrisseinteilung (schematische, nicht maß-
getreue Darstellung nach Augenschein, nicht zur Maßentnahme geeignet!)



Ausschnitt Aufteilungsplan Keller