

Exposé für das Amtsgericht München

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1540 K 433/24

Bezugnahme: Gutachten Nr. J 5052/25 vom 03.07.2025

Objekt: **Wohnbaugrundstück Flst. 354/33**, Gemarkung Trudering mit einer Größe von 305 m², bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss sowie einem Garagenanbau
Baujahr Wohngebäude ca. 1932, Wohnfläche ca. 99 m²
Damaschkestraße 32, 81825 München

Verkehrswert: **€ 760.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 03.04.2025**

Hinweis: **Das Objekt (Haus, Garagenanbau) konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten wurde nach äußerem Augenschein erstellt.**

Grundbuch: Amtsgericht München, Gemarkung Trudering, Band 244, Blatt 9493: Flst. 354/33, **Größe 305 m²**, Damaschkestraße 32, Gebäude- und Freifläche;

Lage: Damaschkestraße 32, 81825 München, Stadtbezirk 15 Trudering – Riem, Stadtteil Trudering, ca. 6,5 km südöstlich des Marienplatzes, ca. 600 m südwestlich der Kreillerstraße und ca. 1,0 km südwestlich des S- und U-Bahnhofs Trudering, generell gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtbereich, gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr, gute Infrastruktur, innerstädtisch übliche Verkehrsimmissionen witterungsabhängig möglich.

Grundstück: Wohnbaugrundstück mit annähernd rechteckiger Grundfläche, Grundstücksbreite in Nordost-/ Südwestrichtung ca. 17 m, Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 18 m, Grundstück weitgehend eben und auf Straßenniveau;

Wohngebäude: Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr ursprünglich ca. 1932, ca. 2000 bis 2006: Umbauten und Modernisierungen) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss, einfache für ältere Wohnhäuser übliche Raumanordnung, Zimmergrößen teilweise klein, Räume sind generell gut geschnitten, Belichtung aufgrund geringer Fensterflächen teilweise

eingeschränkt, Kellerflächen aufgrund geringer Raumhöhen und ggf. baujahresbedingter Feuchteeinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar, insgesamt teilweise nicht mehr zeitgemäße Raumeinteilung und Konzeption, Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden (Keller ggf. Stampfbeton), Massiv- und Holzbalkendecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Eindeckung mit Biberschwanzziegeln, Spenglerarbeiten in Kupfer, Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem, Kunststofffenstern und Kunststoffrollläden

Annahme nach äußerem Augenschein: mittlerer, Ausstattungsstandard (Angaben zu Modernisierungsmaßnahmen siehe Gutachten), Gebäude nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Gutachten).

- Garage: nicht unterkellertes eingeschossiges Garagenanbau (Baujahr nicht bekannt), einfache Holzkonstruktion mit Pultdach und Flügeltor aus Wellblech, Gebäude augenscheinlich von den Abmessungen her für Autos der heutigen Zeit zu klein, Gebäude nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand;
- Energieausw.: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Nutzung: Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen nicht vor.
- 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



Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes



Nordwest- und Südwestseite des Gebäudes



Garagenzufahrt und Hauszugang



Eingewachsenes Gartentor



Damaschkestraße – Blickrichtung Südwest

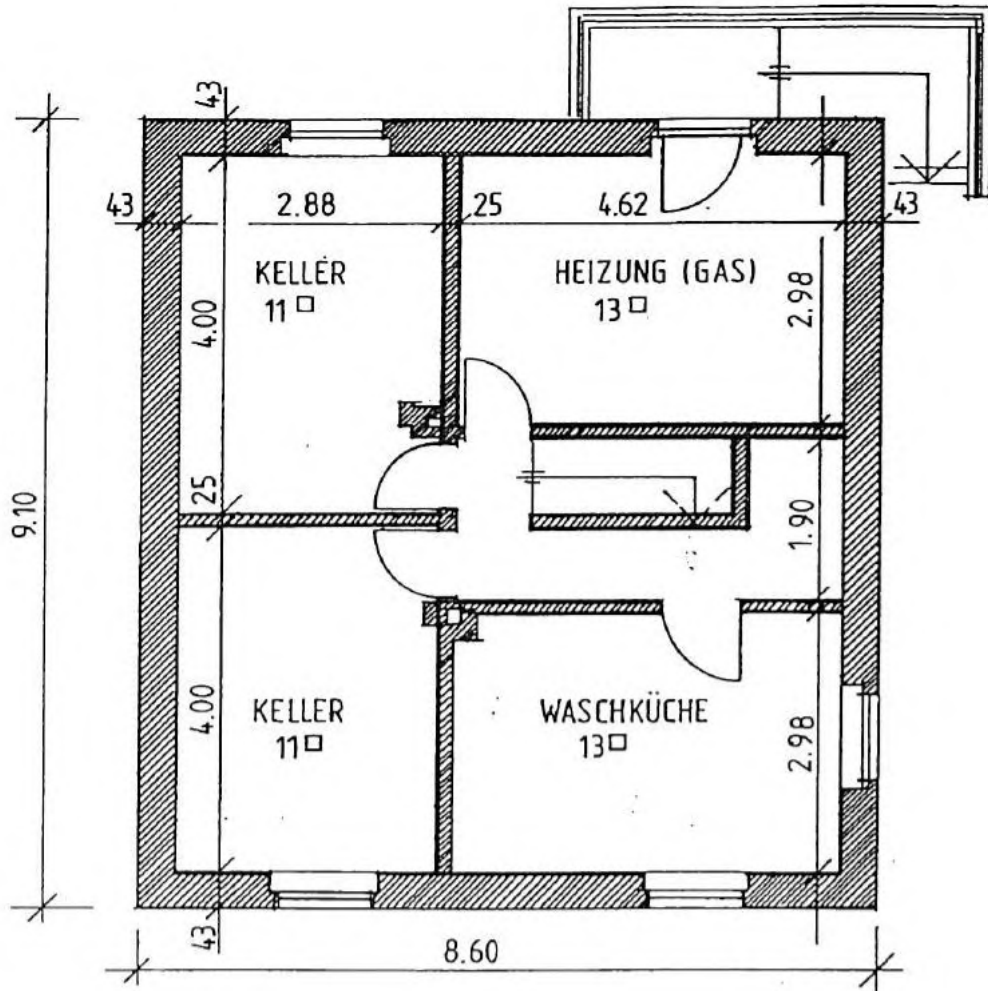


Damaschkestraße – Blickrichtung Nordost

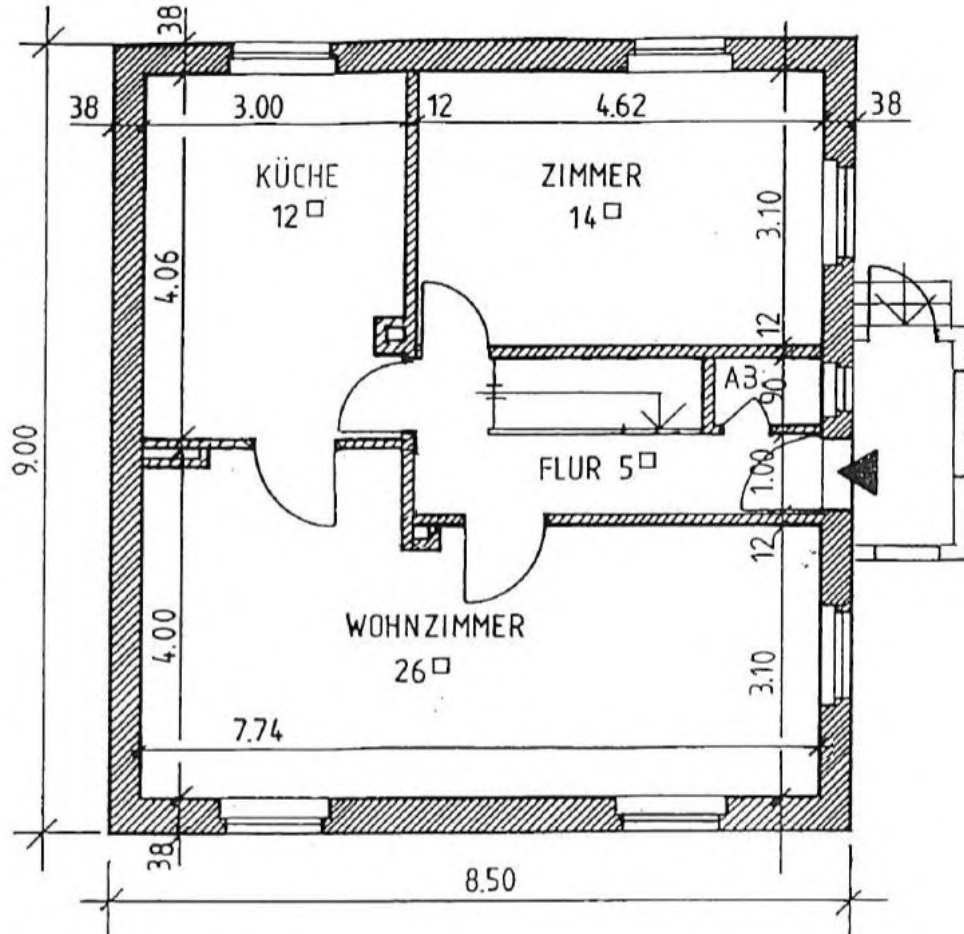
Lageplan (unmaßstäblich)



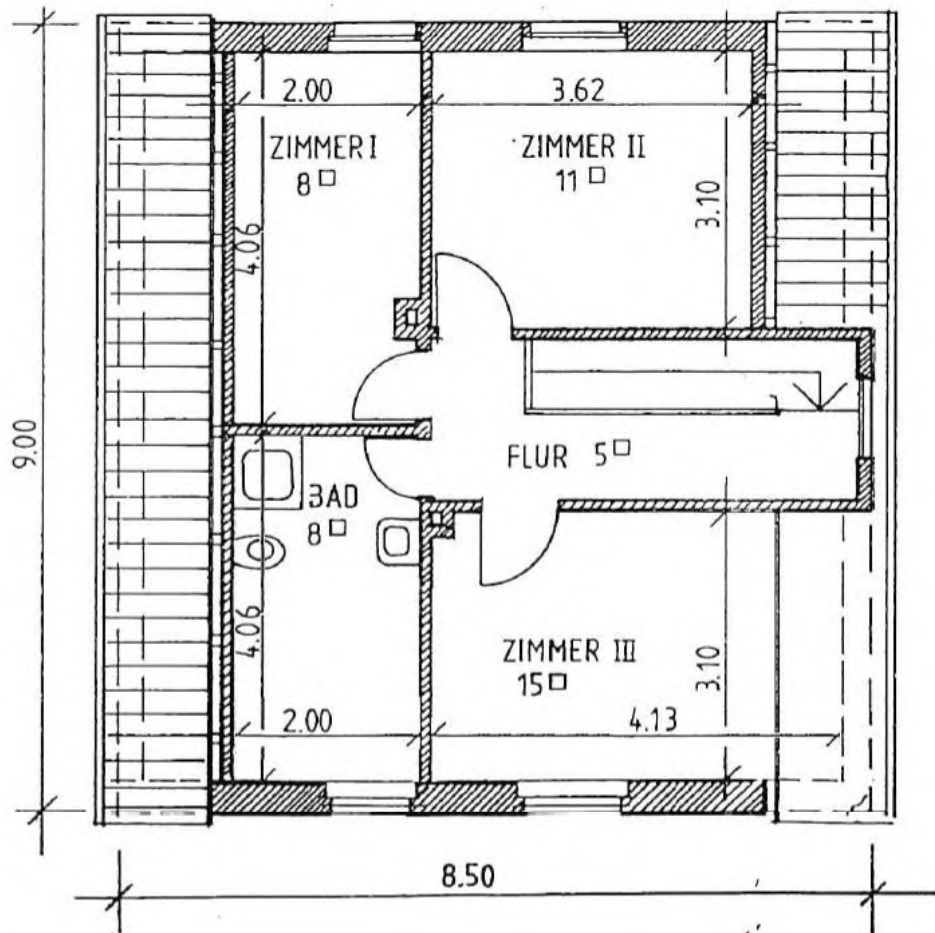
Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Kellergeschoss (Bestandsplan, angabegemäß mit Grundrisseinteilung vor Ort)



Grundriss Erdgeschoss (Bestandsplan, angabegemäß mit Grundrisseinteilung vor Ort)



Grundriss Dachgeschoss (Bestandsplan, angabegemäß mit Grundrisseinteilung vor Ort)