

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

Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren
Az: 1517 K 239 / 24

Objekt: 2-Zi.-Wohnung im EG/re. und Kellerabteil, Ferdinand-Maria-Str. 20, 80639 München (Nymphenburg),
Wohnfläche ca. 43 m², Orientierung nach Westen, Nutzfläche Kellerabteil ca. 4 m²,
als 25,94/1.000 MEA am Grundstück der Gmkg. Neuhausen, Fl.Nr. 583/7, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 1.160 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 2

Anlage bestehend aus einem 5-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohnungen, 6 Hobbyräumen und 12 TG-Stellplätzen, Baujahr ca. 1972

Wert.-Stichtag: 21.03.2025 / Ortstermin

Wohnlage: Beste Wohnlage an ruhiger Anliegerstraße

Grundbuch: AG München, Grundbuch von Neuhausen, Bd. 222, Bl. 5902
(in Abt. II ist ein Nießbrauch auf den 82,11/974 Miteigentumsanteil an der Wohnung eingetragen)

Bauweise: Wohnhaus und Tiefgarage als konventionelle Massivbauten im Stil der Bauzeit

**Ausstattung/
Zustand:** Zustand d. Gemeinschaftseigentums, soweit erkennbar, gepflegt und gut instand gehalten,
Ausstattung und Zustand der Wohnung durchschnittlich, es sind gewisse Mängel und Schäden vorhanden

Verkehrswert: **330.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)

Nutzer: Die Wohnung ist seit 01.02.2024 auf unbestimmte Dauer vermietet, Staffelmietvertrag, Nettokaltmiete derzeit monatlich 860 €

Wohngeld: lt. Wirtschaftsplan 2024 monatl.: 205 €
Rücklagen der Gemeinschaft am 31.12.2023: 106.868,95 €

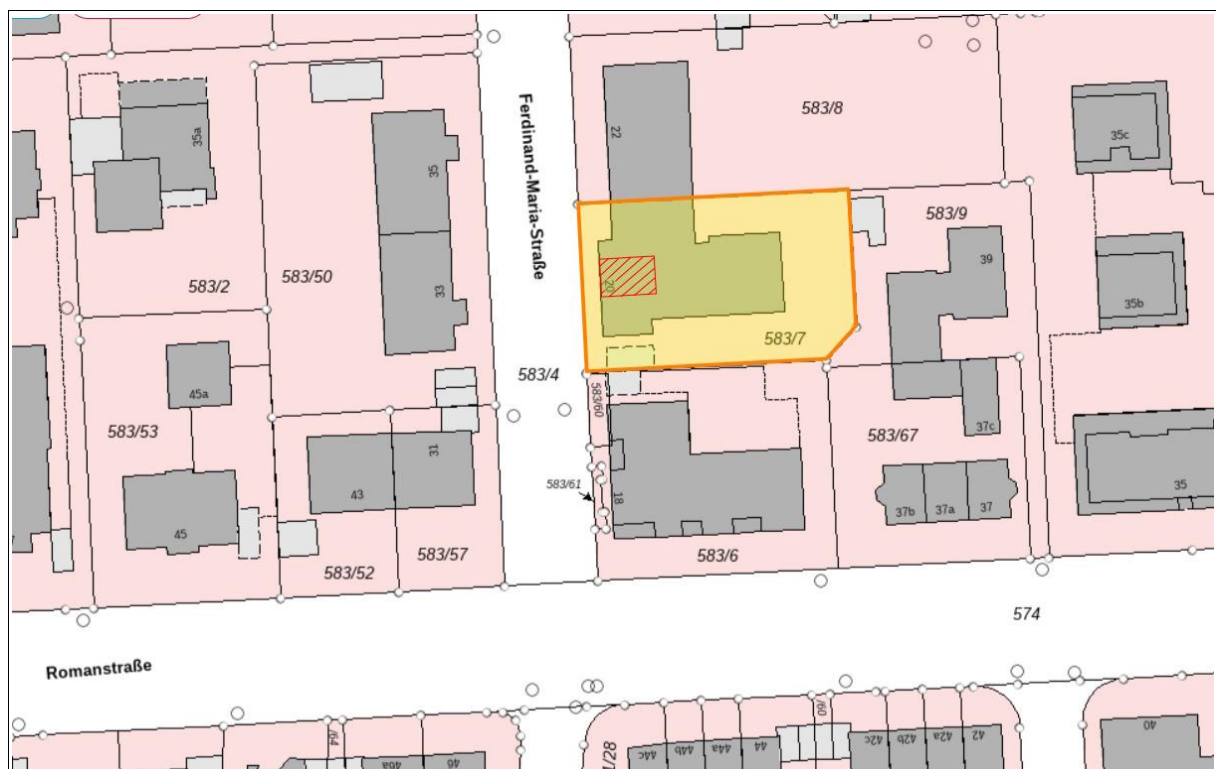
Energieausweis: Endenergieverbrauch: 108 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch: 119 kWh/(m²a)

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.**

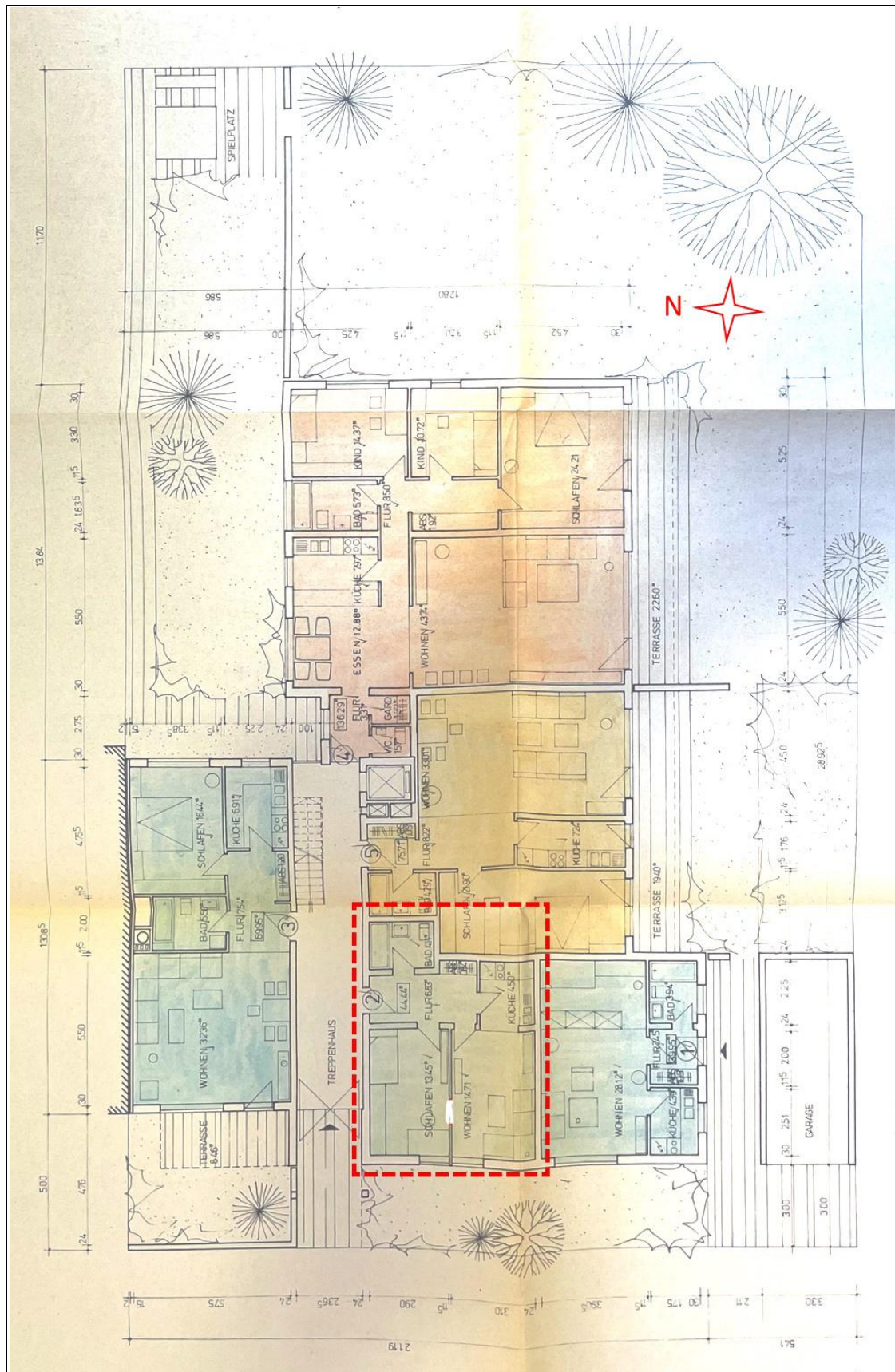
Anlagen: Orts- u. Lageplan, Grundriss EG, 2 Fotos
Das Exposé besteht aus 4 Seiten, erstellt am 09.04.2025

Orts- u. Lageplan (Lage Wohnung markiert)

o.M.



o.M.



Fotos: Haus von Westen (o., Wohnung markiert) und Wohnzimmer (u.)

