

Exposé

Garage in München

Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) im Pharaohaus Oberföhring - Bieterverfahren



Objekt-Nr. OM-313149

Garage

Verkauf: **17.500 €**

Ansprechpartner:
Marco Rödigg

Fritz-Meyer-Weg 55
81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	gepflegt
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Stellplatz befindet sich im 1. Untergeschoss des Pharaohauses in Oberföhring. Der Zugang ist ohne Stufen per Lift möglich. Die Notausgänge können über Treppen als normale Ausgänge genutzt werden. Somit kann man auf kurzem Weg zum Fritz-Meyer-Weg gelangen.

Die Garagentore sind am Fritz-Meyer-Weg neben dem Edeka.

Als Miteigentümer des Gebäudes, kann dessen Infrastruktur genutzt werden (z.B. Münz-Wasch-/Trockenmaschinen).

Verwaltet wird das Gebäude von einer ausschließlich dafür zuständigen GmbH mit 2 Angestellten. Des Weiteren arbeiten im Gebäude in Festanstellung 4 Hausmeister/-innen.

Entsprechend gut gepflegt ist die Tiefgarage. Ein externer Sicherheitservice macht täglich sporadische Kontrollgänge im Gelände.

Maße und Lage im Haus sind auf einem der Bilder bzw. Lagepläne zu finden. Die Stellfläche ist etwa 12qm, die max. zulässige Einfahrtshöhe ist 2,05m. Die Decke über dem Stellplatz ist höher. Neben der Stellfläche ist ein Fluchtweg, der zum Rangieren zusätzliche zur Verfügung steht.

Die Substanz der Garagenanlage ist in gutem Zustand und es gibt keine Sanierungs- oder Reparaturvorhaben dafür.

Ausstattung

- * Kameraüberwachung
- * Kürzlich erneuerte Begrenzungslinien
- * Besonders viel Rangier- und Beladerraum, da links vom Stellplatz ein Fluchtweg führt
- * Wachdienst macht regelmäßige Kontrollgänge
- * Stufenloser Liftzugang
- * 4 fest angestellte Hausmeister im Haus
- * Verwalterbüro im Haus
- * Mitbenutzung von Waschmaschinen und Trocknern im Haus
- * Funkfernbediente Garagentoröffnung

Sonstiges

Der Stellplatz ist bis 4.3.2025 vermietet. Der Stellplatz war in einem Mietvertrag für eine Wohnung im Haus enthalten. Da die Wohnung verkauft wurde, der Stellplatz aber nicht, wurde der ursprüngliche Mietvertrag aufgeteilt in Wohnung und Stellplatz. Der Stellplatz war im kombinierten Vertrag zu einem Sonderpreis enthalten, deshalb beträgt die aktuelle monatliche Miete bis 4.3.25 pauschal nur 45 Euro. Üblicherweise werden diese Stellplätze für 60-75 Euro/Monat im Haus angeboten. Eine vorzeitige Kündigung ist ausgeschlossen.

Finanzielle Eckdaten:

Es wurde eine Fassadensanierung des darüberliegenden Gebäudes über die nächsten Jahre beschlossen. Dieser Beschluss wurde allerdings angefochten. Der angefochtene Beschluss hätte für den Stellplatz für 2025-2027 jährlich ca. 236 Euro zusätzliche Sonderumlage zur Folge.

Rücklage für den Stellplatz zum 31.12.2023: 203 Euro

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 gilt für die laufenden monatlichen Kosten:

Summe 16,39 Euro (Rücklagenerhöhung: 2,22 + Wohngeld 14,17)

Der Verkauf erfolgt im Bieterverfahren. Der angegebene Preis entspricht einem aktuellen Mindestpreis. Weitere Informationen sind auf meiner privaten Internetseite cityrooms24.de zu sehen. Dort können auch alle wichtigen Dokumente heruntergeladen werden.

Bitte registrieren Sie sich (auch anonym möglich) um Zugang zu allen vertraulichen benötigten Unterlagen zu bekommen.

Lage

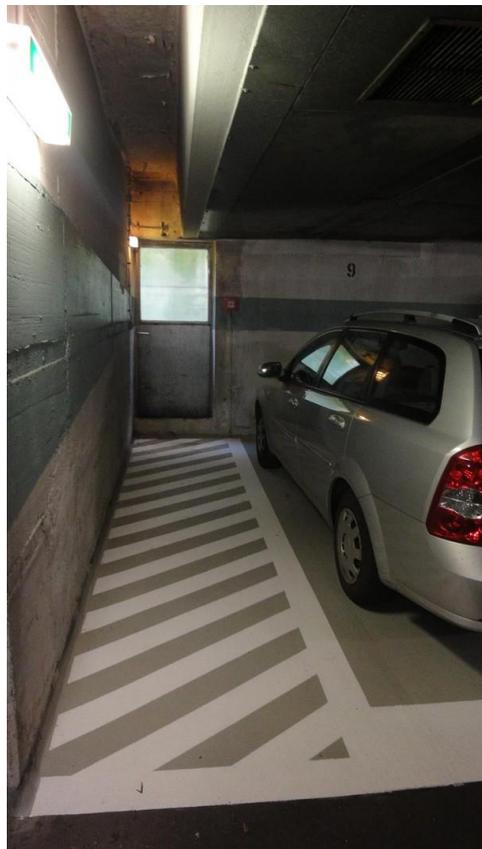
Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich direkt an der Tram- und Bushaltestelle Fritz-Meyer-Weg. Die Flughafen-S-Bahn Johanneskirchen ist fußläufig oder mit dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Zum Klinikum Bogenhausen fährt die Trambahn in wenigen Minuten.

Der Englische Garten ist ebenfalls ganz in der Nähe (z.B. St. Emmeram).

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Fluchtweg links

Exposé - Galerie



Ansicht



Innenansicht

Exposé - Galerie



Innenansicht



Ein-/Ausfahrt

Exposé - Galerie



Fahrtweg



Zwischentür

Exposé - Galerie



Zugang zu den Liften



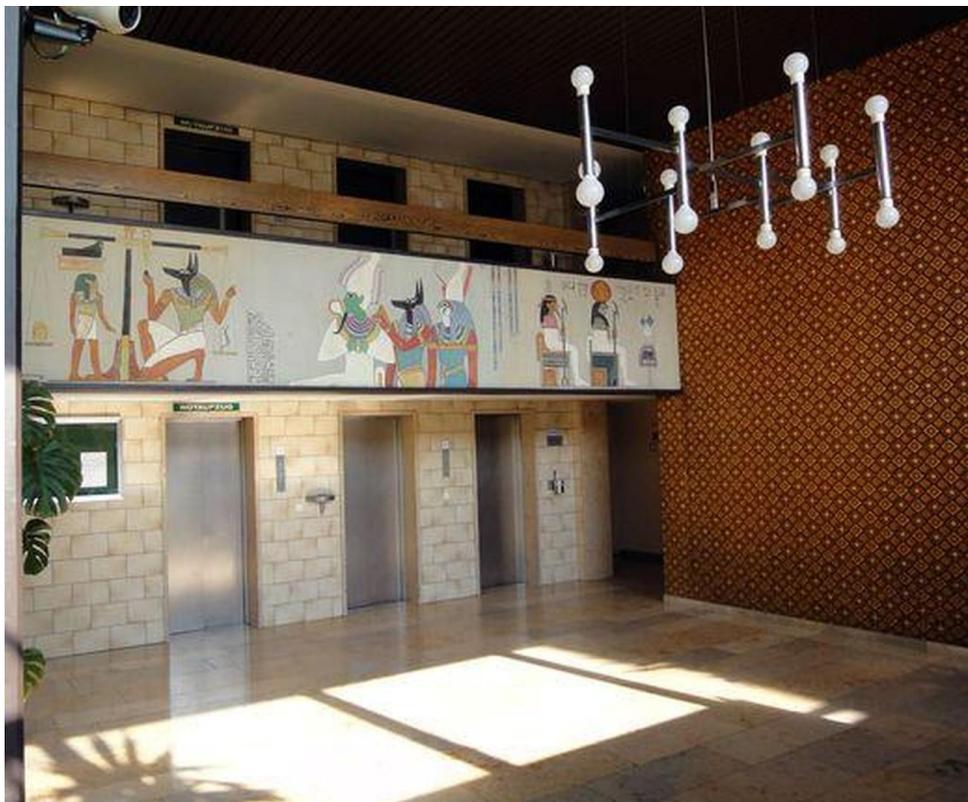
Maße sind ca. Werte und variieren um einige cm über Länge und Breite des Stellplatzes.

Maße (ca.-Angaben)

Exposé - Galerie



Garagentore beleuchtet



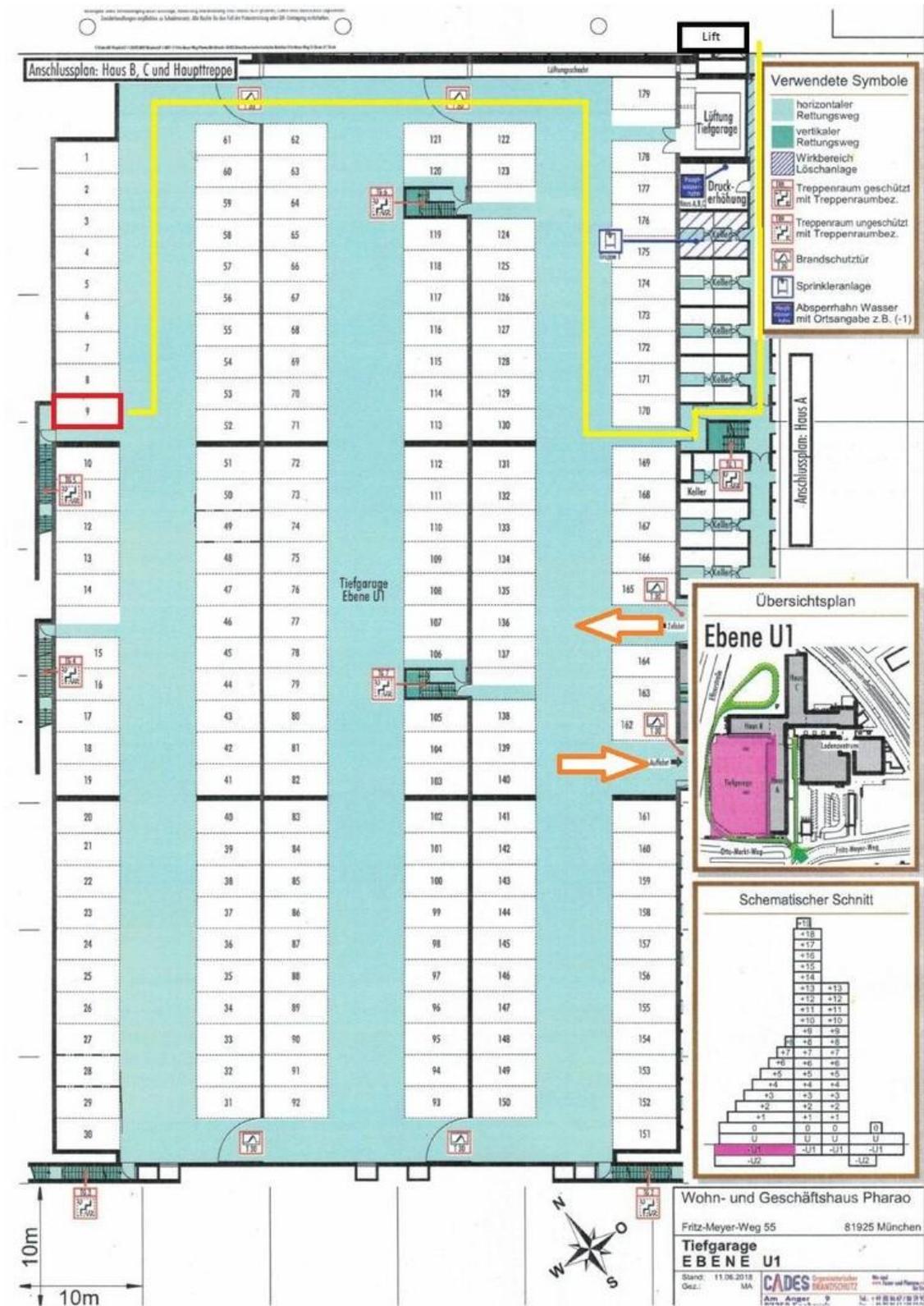
Lifanlage Hauptzugang

Exposé - Galerie



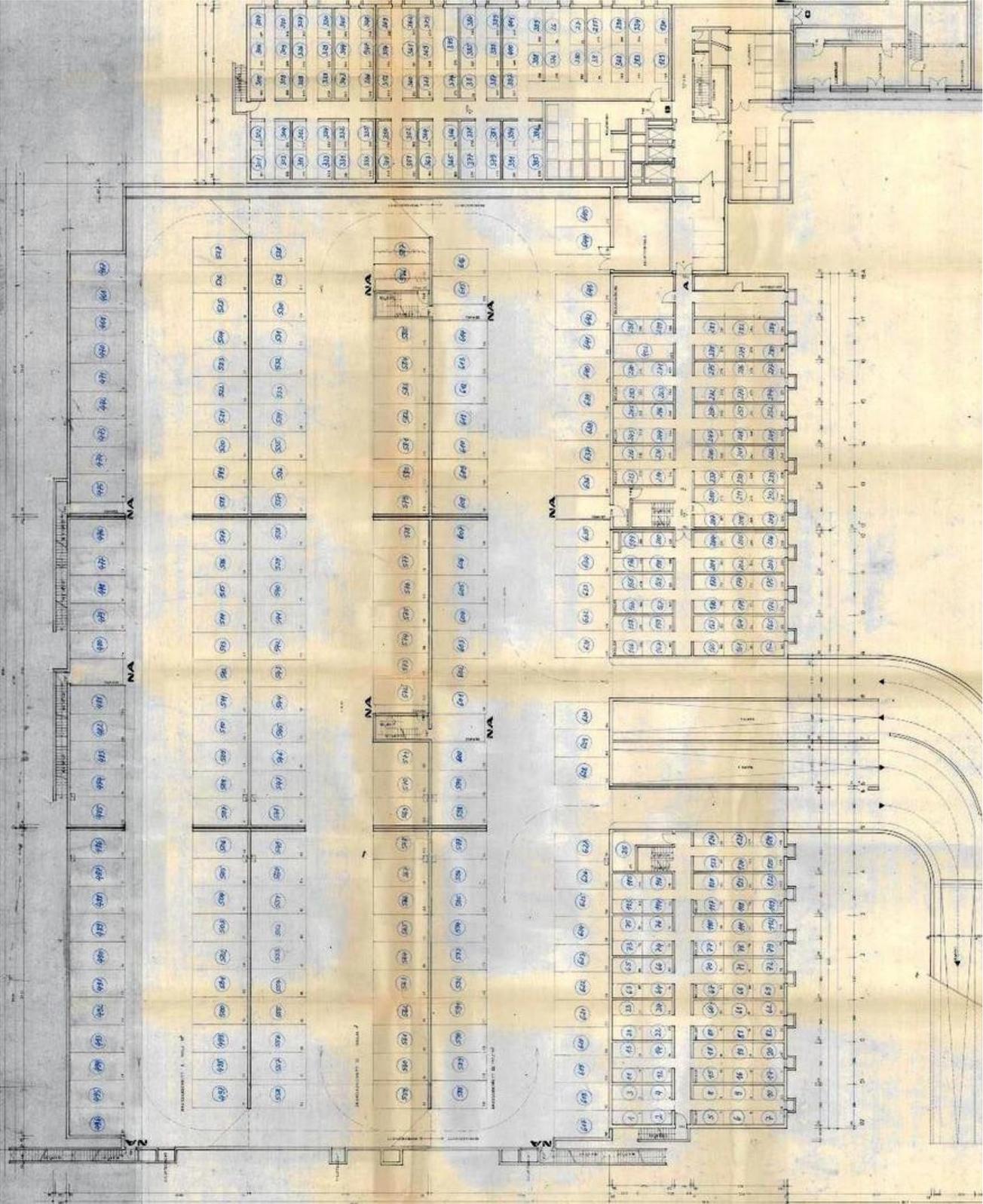
Wasch-/Trockenmaschinen

Exposé - Grundrisse



Lageplan Stellplatz № 9

Exposé - Grundrisse



Ausschnitt Aufteilungsplan

Exposé - Anhänge

1. Expose vom 4.11.24

Provisionsfreier Verkauf vom Eigentümer:

Tiefgaragenstellplatz

Fritz-Meyer-Weg 55

81925 München



Das Pharaohaus mit Läden im EG und TG-Einfahrt

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf meiner privaten Vermieter-Internetseite

www.roedigs.de

Wenn Sie Grundakten, Teilungserklärung, Protokolle und andere wichtige Unterlagen einsehen möchten, müssten Sie sich einen Zugangscod einrichten. Dies erfolgt über die Webseite oder per Anfrage über E-Mail.

In jedem Fall muss der Zugang zunächst freigegeben werden, was etwas länger dauern kann, weil dies manuell durch den Eigentümer erfolgt.

Rechte, Vertraulichkeit

Alle Rechte an Bildern und Texten sind beim Verkäufer, wenn nicht anders vermerkt. Viervielfältigung und jede andere Nutzung von Inhalten, auch auszugsweise, zu anderen Zwecken als dem Verkauf dieser Immobilie, ist ohne Genehmigung des Verkäufers nicht zulässig. Genannte Informationen sind vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger bestimmt.

Bitte keine Maklerangebote oder -anfragen

Haftungsausschluss

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und wurden z.T. unter Einschätzung des Eigentümers auf Basis verfügbarer Informationen aus WEG-Versammlungen und Informationen der Hausverwaltung zusammengestellt. Es wird keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität gegeben. Das gilt auch für Fotos und andere Illustrationen.

Eigentümer:

Marco Rödiger

Dyhoffstr. 8, 80999 München

Telefon: 089-89220206

Mobil: 0176-95299591

Web: www.roedigs.de

E-Mail: w4@roedigs.de

Threema ID: M5FUMDH3

Stand: 4.11.2024

Wichtige Basisinformationen

Großzügig dimensionierter Einzelstellplatz (keine Duplextechnik) im Pharaohaus (Oberführung, Bogenhausen) im 1.UG mit Lift, Maße: ca. 5 m * 2,45 m (12 qm), Einfahrtshöhe: max. 2,05 m

Lage

Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich direkt an der Tram- und Bushaltestelle Fritz-Meyer-Weg. Die Flughafen-S-Bahn Johanneskirchen ist fußläufig oder mit dem Bus in wenigen Minuten zu erreichen. Zum Klinikum Bogenhausen fährt die Trambahn in weniger als 10 Minuten. Der Englische Garten ist ebenfalls ganz in der Nähe.

Haltestellen-Info für Fritz-Meyer-Weg:

Tram 16 - Romanplatz / St. Emmeram / Effnerplatz

Tram 37 - Max-Weber-Platz (U) / St. Emmeram

StadtBus N72 - Herkomerplatz / St. Emmeram

MetroBus 50 - Johanneskirchen -S-Bahnhof/Dessauer Str. (Olympiaeinkaufszentrum-U)

Zur S-Bahn (S8 Flughafenlinie) Johanneskirchen: ca. 5 Min. mit Bus, ca. 15 Min. zu Fuß

Haltestellen-Info St. Emmeram (fußläufig gut erreichbar):

StadtBus 188, 189 - Daglfing Bf. S, Bahnhof West / Unterführung, Fichtenstraße

Regionalbus 232 - Unterführung, Fichtenstraße

Wichtige Fakten

- * Kameraüberwachung
- * Kürzlich erneuerte Begrenzungslinien
- * Besonders viel Rangier- und Beladerraum, da linksseitig ein Fluchtweg vorbeiführt
- * Wachdienst macht regelmäßige Kontrollgänge
- * Stufenloser Zugang über Liftanlage oder Garagenein-/ausfahrt
- * Zahlreiche Notausgänge, die ungesichert sind und kurze Wege ermöglichen
- * 3 Lifts
- * 4 fest angestellte Hausmeister im Haus mit eigenem Büro
- * Verwalterbüro im Haus
- * Mitbenutzung von Waschmaschinen und Trocknern im Haus
- * Mitbenutzung der Müllentsorgung
- * Funkfernbediente Garagentoröffnung
- * 448 Wohneinheiten
- * Wirtschaftlich getrennter Gewerbeteil (Sondereigentum) mit Restaurants, diversen Läden, Friseur, Schwimmbad, Parkplatz
- * Riesiges Grundstück inkl. Grünflächen von ca. 25083 qm
- * Baujahr: 1976, Teilungserklärung datiert auf 1978

Verfügbarkeit, Miete

Der Stellplatz ist noch bis 4.3.2025 vermietet. Er war in einem kombinierten Mietvertrag mit einer befristet vermieteten Wohnung mit pauschalem Aufpreis (45€ mtl.) enthalten. Die Wohnung wurde nun verkauft, der Stellplatz verblieb bei mir im Eigentum. Der kombinierte Mietvertrag wurde nun in einen Wohnungs- und einen Stellplatz-Mietvertrag umgewandelt. Letzteren übernimmt der neue Eigentümer des Stellplatzes. Das Mietverhältnis ist problemlos und sieht keine automatische Verlängerung vor. Übliche Mietpreise für diese Stellplätze liegen bei 60-75€ mtl.

Finanzielle Eckdaten

Es wurde eine Fassadensanierung des darüber liegenden Gebäudes über die nächsten Jahre beschlossen. Dieser Beschluss wurde allerdings angefochten. Der ursprüngliche hätte für den Stellplatz für 2025-2027 jährlich ca. 236 Euro Sonderumlage zur Folge. Da der Zustand der Tiefgarage sehr gut ist, gibt es keine Beschlüsse oder Überlegungen bzgl. einer Sanierung oder größeren Reparatur. Möglicherweise werden die Grenzlängen auf allen Plätzen ergänzt. Der angebotene Stellplatz besitzt diese bereits, da er zu den 4 Musterstellplätzen gehört um die Markierung zu testen.

Rücklage für den Stellplatz zum 31.12.2023: 203 Euro
Für Lifterneuerung 2025: Entnahme von ca. 100 Euro

Gemäß Wirtschaftsplan 2024:

laufende monatl. Nebenkostenvorauszahlungen 14,17€
zuzüglich 2,22€ Rücklagenerhöhung, in Summe 16,39€



