

Exposé für das Amtsgericht Weilheim i. OB

Zwangsversteigerungsverfahren AZ 1 K 1/23

Bezugnahme: Gutachten Nr. I 4028/24 vom 15.04.2024

Objekt: **a) Wohnbaugrundstück Flst. 1626/8** mit einer Größe von 471 m², bebaut mit einem Reihenendhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss, Baujahr ca. 1974, Wohnfläche EG / OG ca. 131 m², Ausbaustand Dachgeschoss nicht bekannt, Wohn- oder Nutzfläche DG überschlägig 34 m², Karl-Stieler-Straße 2 a, 82131 Stockdorf
b) 1/3 Miteigentumsanteil Garagengrundstück Flst. 1626/2 mit einer Größe von 344 m², verbunden mit Benützungsrecht an zwei PKW-Einzelgaragen, Baujahr Garage 1 ca. 1974, Garage 2 ca. 1981

Verkehrswert: **€ 960.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand), **Stichtag 19.12.2023**

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

Grundbuch: Amtsgericht Starnberg, Gemarkung Gauting, Bd. 186, Blatt 6652: 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1626/2, **Größe 344 m²**, An der Gautinger Str., Hof- und Gebäudefläche (darauf Garage); Flst. 1626/8, **Größe 471 m²**, Stockdorf, Karl-Stieler-Straße 2 A, Gebäude- und Freifläche

Lage: Gemeinde Gauting (ca. 21.276 Einwohner, Stand 12.2022), Landkreis Starnberg, ca. 13,5 km südwestlich der Innenstadt Münchens, Ortsteil Stockdorf, ca. 3,5 km nordöstlich der Ortsmitte von Gauting, ca. 750 m südöstlich des S-Bahnhofs Stockdorf und unmittelbar südöstlich der stark befahrenen Gautinger Straße (St 2063), etwas unterdurchschnittliche Wohnlage von Stockdorf, Verkehrsimmissionen durch unmittelbare Lage an der Gautinger Straße, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung.

Grundstück: Wohnbaugrundstück: L-förmige Grundstücksfläche, Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung zwischen ca. 6,7 m im Bereich der Karl-Stieler-Straße und ca. 23 m im südwestlichen Bereich, Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung maximal ca. 36 m, Grundstück eben und auf Straßenniveau;

- Wohngebäude:** Reihenmittelhaus (Baujahr ca. 1974) mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss, Wohnfläche EG / OG ca. 131 m², Ausbaustand Dachgeschoss nicht bekannt, Wohn- oder Nutzfläche DG überschlägig 34 m², funktionelle, für Reihenhäuser dieser Bauzeit übliche Raumeinteilung, Räume generell gut geschnitten und mit ausreichenden Größen, Gebäude entsprechend Unterlagen in Massivbauweise mit Keller aus Stahlbeton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Betonpfanneneindeckung, Putzfassade gestrichen, Holzfenstern mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Hauseingangstüre aus Leichtmetall oder Kunststoff mit Glasfüllung, Stahlbetonbalkon mit Geländer, Zentralheizung;
Annahme nach äußerem Augenschein: mittlerer Ausstattungsstandard in der entsprechenden Baujahresklasse, keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt;
Annahme nach äußerem Augenschein: dem Baualter entsprechender, vernachlässigter Unterhaltungszustand, altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden vorhanden, aufgrund des äußeren Augenscheins und des Baualters ist auch im Inneren mit altersbedingten Abnutzungen sowie partiellen Mängeln und Schäden zu rechnen, Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt (siehe Gutachten)
- Garage:** Zwei PKW-Einzelgaragen (Bj. ca. 1974 und 1981), Stahlbetonfertigteilgaragen mit Flachdach mit Abdichtung und Kipptoren mit Blechfüllung, Garagen in Reihe mit weiteren Garagen errichtet, altersbedingte Abnutzungen vorhanden, in Teilbereichen vernachlässigter Zustand
- Energieausw.:** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Nutzung:** Nach Angabe beim Ortstermin wird das Objekt von der Eigentümerin und ihrer Tochter (Teilvermietung) bewohnt. Verbindliche Informationen über gegebenenfalls bestehende Mietverhältnisse liegen nicht vor.
- Hinweise:** Für obenstehende Informationen wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Weilheim i. OB. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.

Fotos



Nordostseite des Reihenhauses



Nordwestseite des Reihenhauses



Nordwestseite der Garagen



Vorgarten Nordostseite



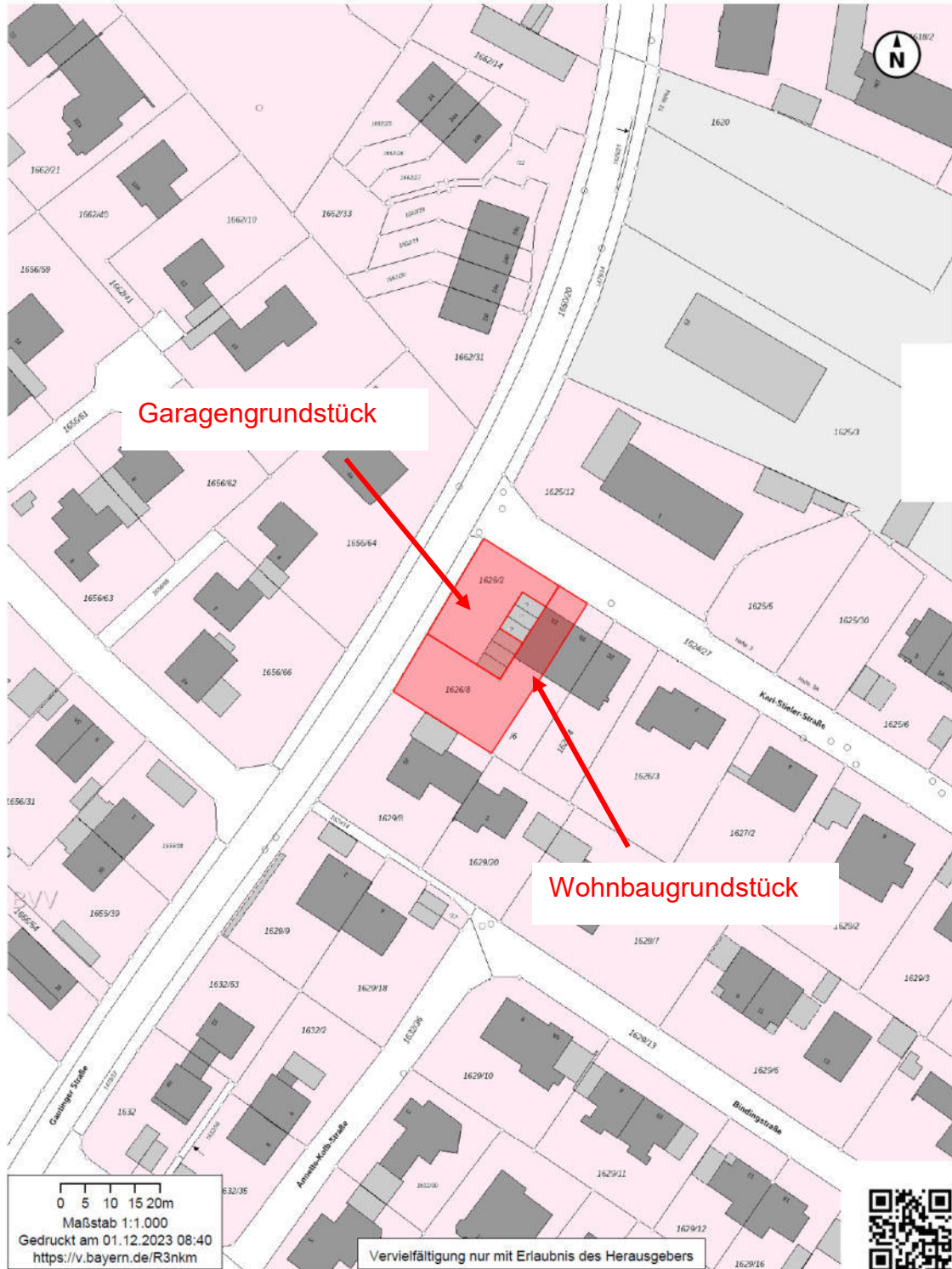
Gartenfläche Südwestseite

Lageplan (unmaßstäblich)

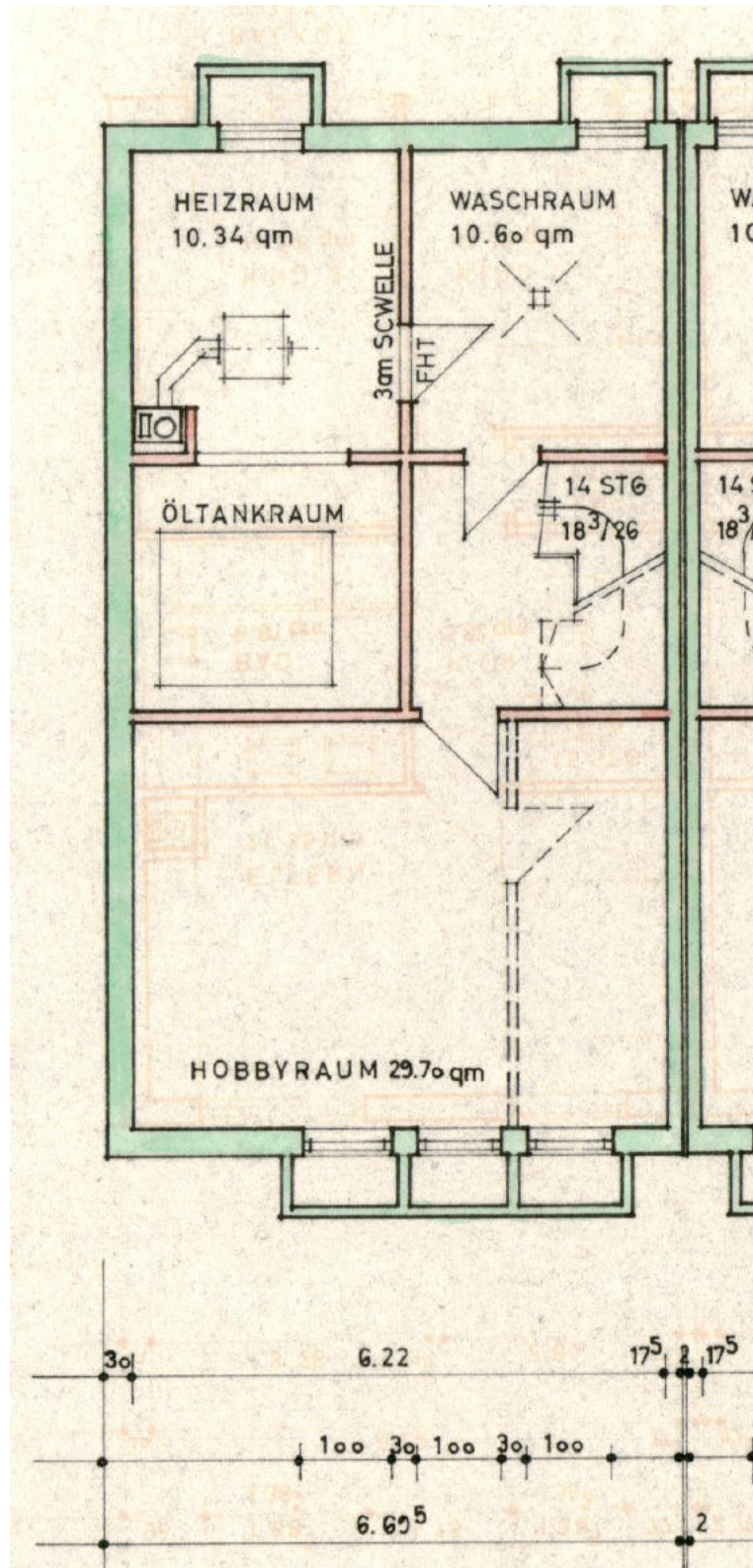


BayernAtlas

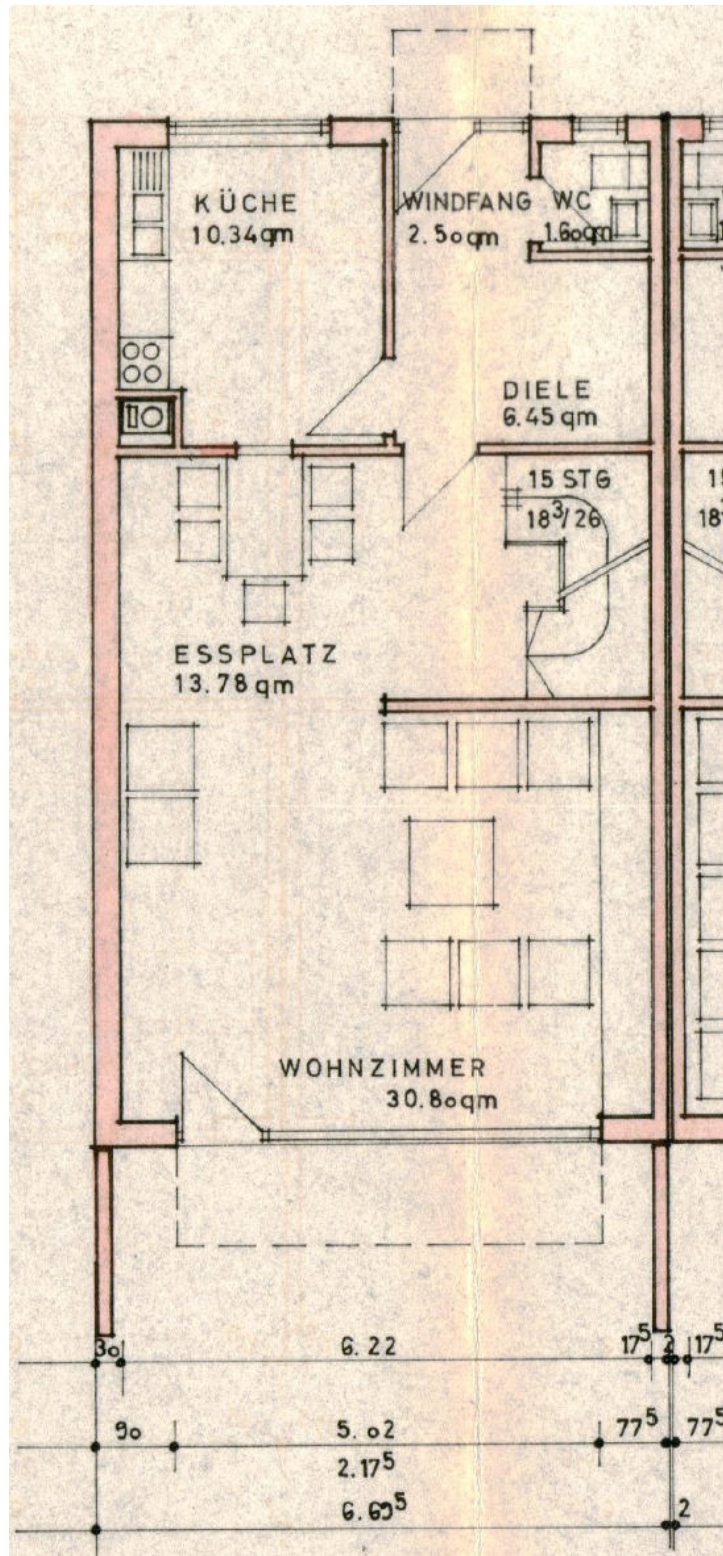
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



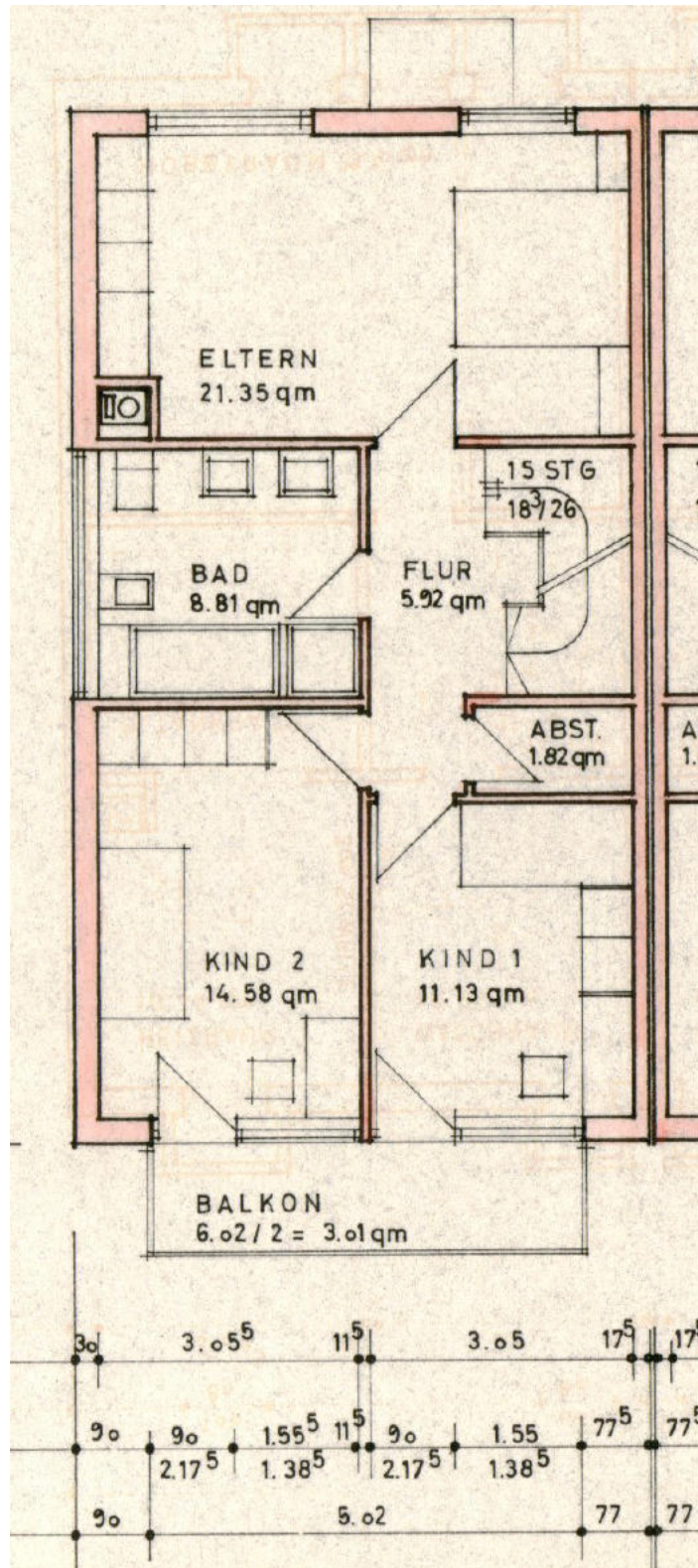
Grundrisse Wohngebäude (unmaßstäblich)



Grundriss Keller (Ausschnitt Eingabeplan)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)