

## **Exposé für das Amtsgericht Weilheim i.OB**

### **Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1 K 39/23**

Bezugnahme: Gutachten Nr. I 4026/24 vom 28.03.2024

Objekt: Unbebautes Wohnbaugrundstück, Flst. 1285/13 Gemarkung Herrsching a. Ammersee, Grundstücksgröße 1.295 m<sup>2</sup>, Nähe Franz-Zell-Straße, 82211 Herrsching

Verkehrswert: **€ 2.900.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand) - **Stichtag 19.12.2023**

Grundbuch: AG Starnberg, Gemarkung Herrsching, Blatt 8893:  
lfd. Nr. 2:  
Flst. 1285/13 (Größe 1.295 m<sup>2</sup>), Nähe Franz-Zell-Straße, Gebäude- und Freifläche

Lage: Gemeinde Herrsching (ca. 11.088 Einwohner, Stand 12.2022), Landkreis Starnberg, ca. 35 km südwestlich der Innenstadt von München und ca. 12 km westlich der Kreisstadt Starnberg am Ostufer des Ammersees, Ortsteil Lochschwab, ca. 150 m nordwestlich des Ufers des Ammersees, ca. 200 m südlich der Rieder Straße (Staatsstraße St 2067), ca. 1,2 km nordwestlich des Bahnhofs von Herrsching und ca. 1,5 km nordwestlich des Rathauses von Herrsching, aufgrund der Seenähe sehr gute und gesuchte, jedoch etwas abseitsige Wohnlage von Herrsching, hoher Freizeit- und Erholungswert, gute Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr, etwas unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr

Grundstück: annähernd rechteckige Grundfläche, Grundstückstiefe in Ostwestrichtung ca. 35 m, Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung ca. 37 m, Grundstück leicht in Richtung Südwesten abfallend, teilweise im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100  
Erschließung von Westen über die nicht ausgebaute und nicht asphaltierte Franz-Zell-Straße,

Baurecht: Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „für den Bereich zwischen Hermann-Rainer-Straße, Gachenaustraße, Conrad-Schulz-Weg und Seeuferpromenade“ u.a. mit folgenden Festsetzungen  
Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet (WR)  
Maß der baulichen Nutzung: höchstzul. Grundfläche GR= 185 m<sup>2</sup>,

höchstzul. Geschossfläche GF = 335 m<sup>2</sup>, höchstzul. Zahl der Vollgeschosse II, Außenwandhöhe < 6,5 m  
durch Baugrenzen festgesetztes Baufenster für ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und festgesetzte Fläche für ein Garagengebäude  
geneigtes Dach (GD) mit höchstzulässiger Dachneigung von 30°

Entsprechend den Festsetzungen wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,34 realisierbar

**Nutzung:** Das Grundstück ist gemäß Auskunft beim Ortstermin zum Stichtag nicht vermietet bzw. verpachtet.

**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



**Grundstück - Blickrichtung Nord**



**Grundstück - Blickrichtung Nordost**



**Grundstück – Blickrichtung West**



**Grundstück – Blickrichtung Südwest**

**Lageplan (unmaßstäblich)**

