

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Exposé



AG Weilheim

AZ: 1 K 58/23

Objekt

Einfamilienhaus
Gästehaus mit Doppelgarage
Leitenhöhe 24, 24a
82229 Seefeld

Stichtag

23.05.2024

Datum

25.06.2024

Verkehrswert

1.575.000 €
(miet- und lastenfreier Zustand)

Lage	Gemeinde Seefeld im Landkreis Starnberg, Ortsteil Güntering, gelegen an einem Südosthang in direkter Nähe zum S-Bahnhof Seefeld Hechendorf, gute Wohnlage, Geschäfte für den täglichen Bedarf vor Ort, sehr gute Anbindung an den überregionalen Straßenverkehr, Entfernung zum Ufer des Pilsensees ca. 2 km	
Grundbuch	Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Hechendorf, Blatt 3126: Flst. 801 – Leitenhöhe 24, 24a Gebäude- und Freifläche zu 2.349 m ²	
Bewertungsstichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 23.05.2024	
Objekt	freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr nach Auskunft der Gemeinde vermutlich Ende der 60er Jahre) Wohnhauserweiterung 1975, Doppelgarage und Gästehaus, Baujahr 1992	
Ortstermin	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben, das jedoch nicht zugestellt wurde und erst nach dem anberaumten Ortstermin wieder bei der Unterzeichnerin einging. Die Eigentümerin war daher über den Ortstermin nicht informiert und auch nicht anwesend. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme von der Straße aus und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.	
Immissionen	Die Bahnstrecke München-Herrsching verläuft wenige Meter entfernt von der südöstlichen Grundstücksgrenze. Gemäß der Lärmkartierung Runde 4 des Eisenbahn-Bundesamtes liegt der Lärmindex gemessen am Anwesen bei über 55 bis 59 dB(A) am Tag und bei über 45 bis 49 dB(A) in der Nacht.	
Technische Daten	Grundstücksgröße	2.349 m ²
	Grundfläche EFH	146 m ²
	Grundfläche Gästehaus	30 m ²
	Grundfläche Doppelgarage	45 m ²
	Geschossfläche bewertungstechn.	285 m ²
	WGFZ	0,20
	BGF (DIN 277) Wohnhaus	435 m ²
	BGF (DIN 277) Gästehaus	30 m ²
	WF Wohnhaus	190 m ²
	WF Gästehaus	28 m ²
Wohnhaus	<u>Bauweise:</u> Massivbau, Untergeschoss Stahlbeton, Umfassungswände Mauerwerk, Außenputz, Giebel mit Holzverkleidung, Holzdecken, leicht geneigtes Satteldach, Eindeckung mit Falzziegeln, Holzfenster mit Sprossenteilung, Klapppläden	

Ausstattung

Anmerkung: Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Angaben zur Heiztechnik wurden von der zuständigen Bezirkskaminkehrerin übermittelt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.

Ölzentralheizung, Kessel (1997), Brenner (1991)

3 Bäder, Gäste-WC

Gästehaus

Bauweise: Holzfachwerk, beidseitig mit Holzverkleidung und Zwischenisolierung, Holzdecke, Holzfenster, Klapppläden; Satteldach, Eindeckung mit Dachpfannen, baulich verbunden mit der Doppelgarage
Gas-Brennwertgerät für Heizung und Warmwasser, Kessel (2020), Brenner (2019)

Doppelgarage

Massivbau, Innenstütze, Holzkipptor, Einschubtreppe zum Stauraum im Dach, separater Zugang

Energieausweis

-

Nutzung

Bestand mit Wohnraumerweiterung: Eigennutzung
Gästehaus: Mietverhältnis (lt. Klingelschild)

BeurteilungGrundrisse

Den Planunterlagen nach zu urteilen sind die Grundrisse großzügig angelegt. Mit dem Anbau an die Südwestseite des Bestands wurden 2 Zugangsmöglichkeiten geschaffen, das im Obergeschoss gelegene Kinderzimmer räumlich erweitert und mit einem eigenen Bad und einer Dachterrasse ausgestattet.

Das kleine Gästehaus ist als 1-Zimmerapartement konzipiert.

nicht bekannt

AusstattungBesonnung/Belichtung

Wegen des alten und hoch gewachsenen im Süden und Osten werden eingeschränkte Belichtungsverhältnisse angenommen.

Modernisierung

Die zuständige Kaminkehrermeisterin teile das Baujahr der Heizanlagen von Wohnhaus und Gästehaus mit. Darüber hinaus liegen keine Angaben vor.

Außenanlagen

unebener Klinkerbelag vor dem Terrassenzugang an der Südseite, keine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück wegen Lagerung von meterhohen Baumschnitt

Fazit

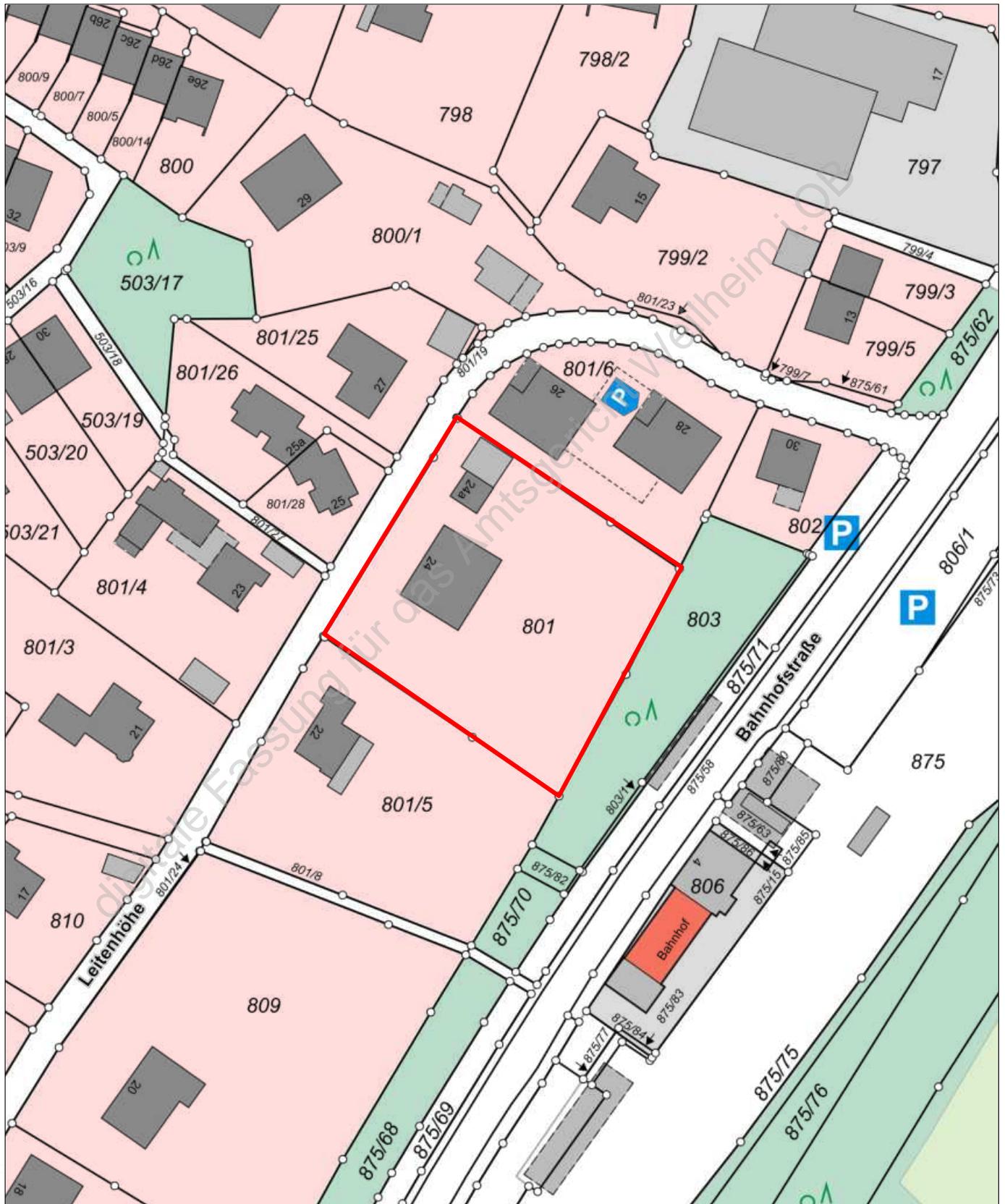
Das Anwesen liegt an einem steil abfallenden Südosthang unweit des S-Bahnhofs Seefeld-Hechendorf, der mit einem alten Baumbestand bepflanzt ist. Soweit von der Straße aus zu urteilen, besteht kein Seeblick. Das äußere Erscheinungsbild des Anwesens scheint nach der Wohnraumerweiterung von 1975 nicht mehr verändert worden zu sein. Energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsdauer sind nicht erkennbar. Angaben zu Modernisierungen beschränken sich auf die Erneuerung der Heizanlagen. Das Erscheinungsbild der 1992 errichteten Doppelgarage mit dem angebauten Gästehaus wirkt, von der Straße aus betrachtet, gepflegt.

Lageplan, M 1:1000

Flurstück: 801
Gemarkung: Hechendorf a.Pilsensee

Gemeinde: Seefeld
Landkreis: Starnberg
Bezirk: Oberbayern

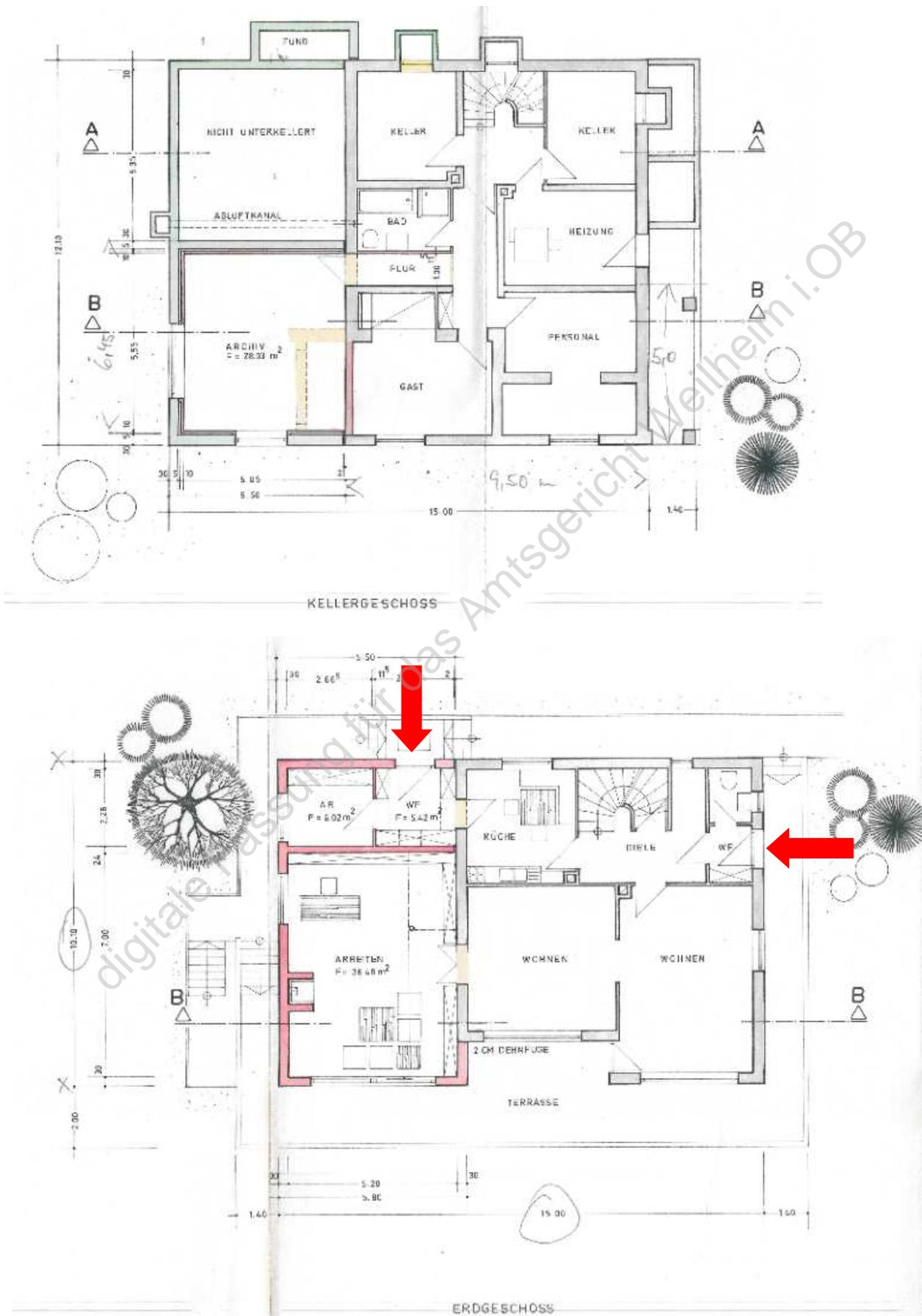
5323333



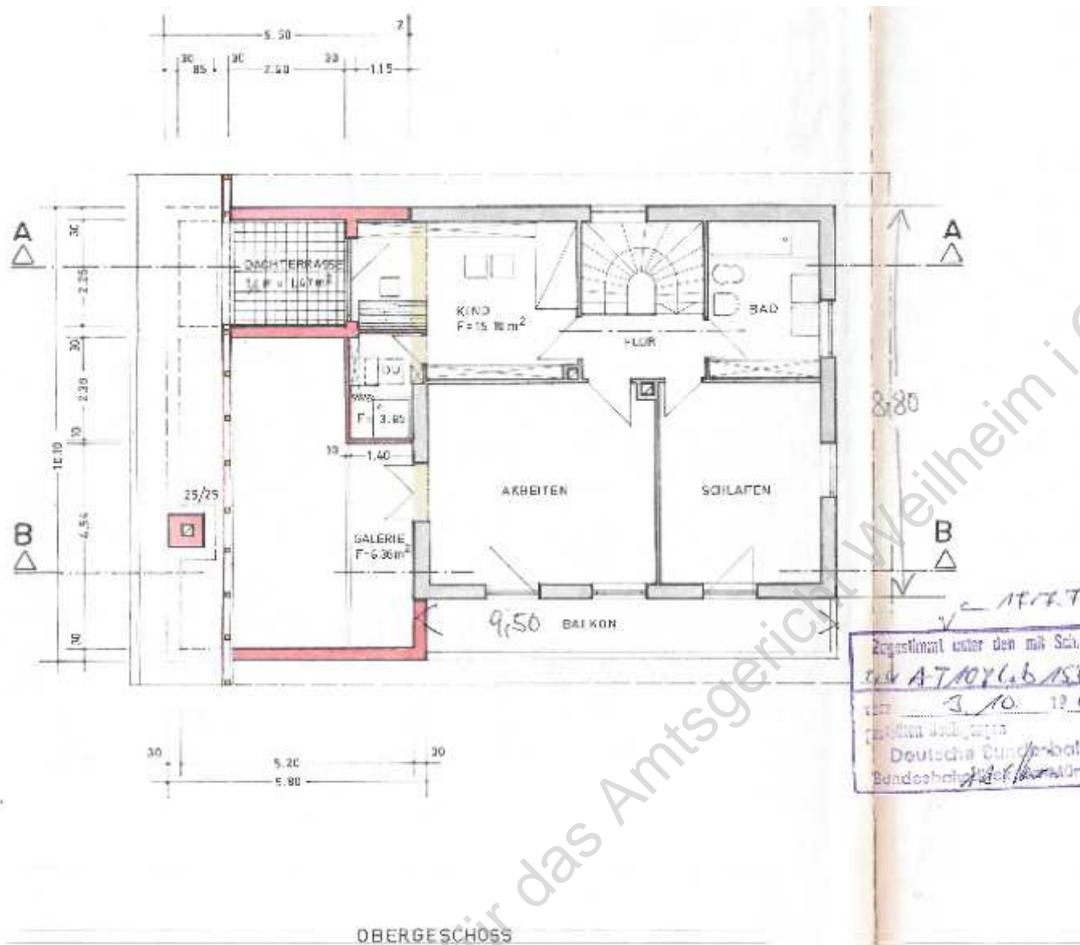
5323113

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

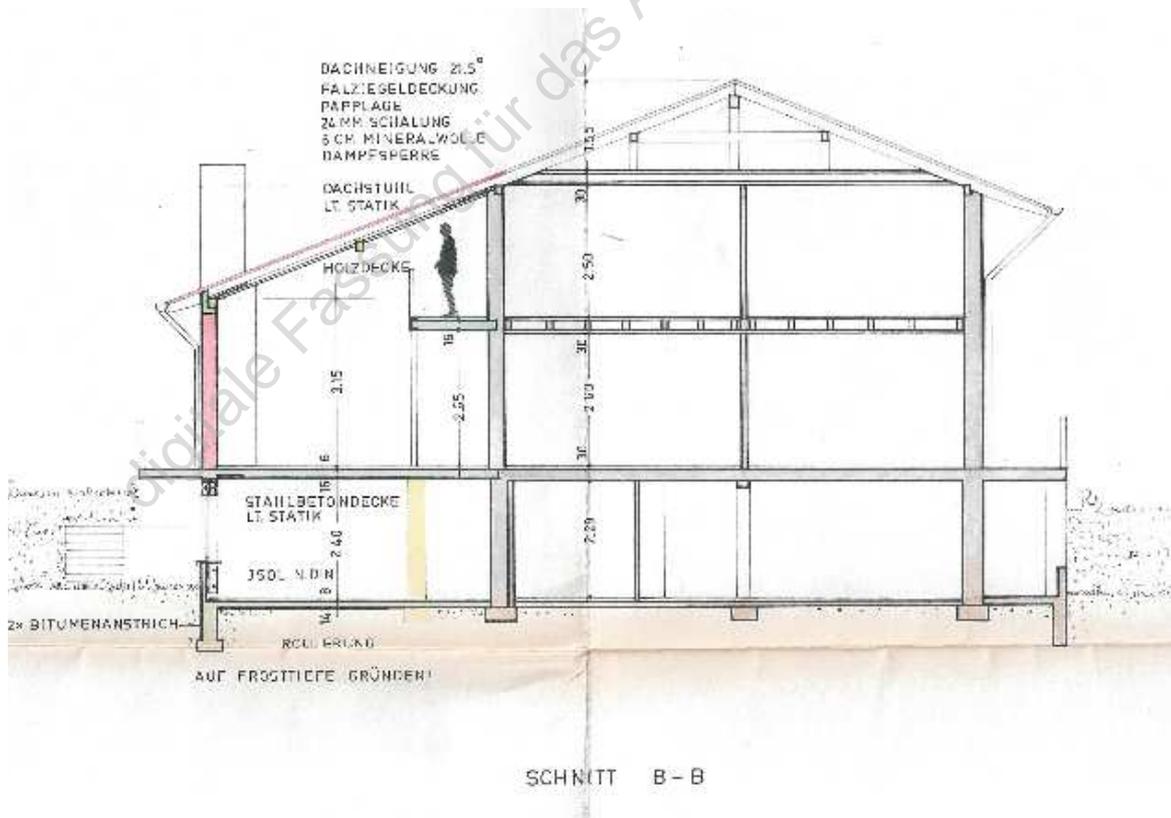
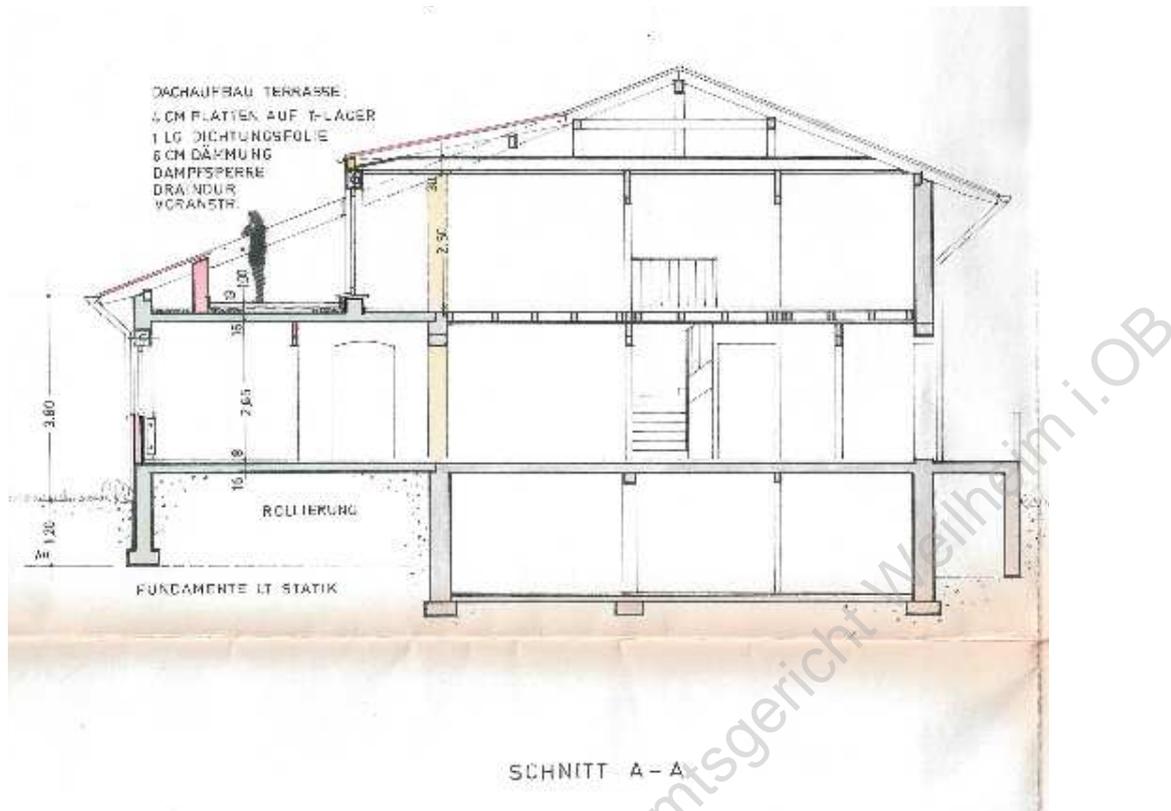
Grundriss Unter- und Erdgeschoss, o. M.



Grundriss Obergeschoss, o. M.



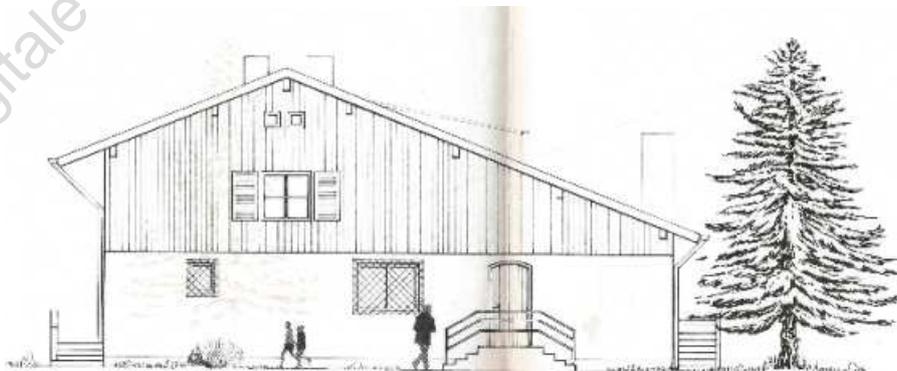
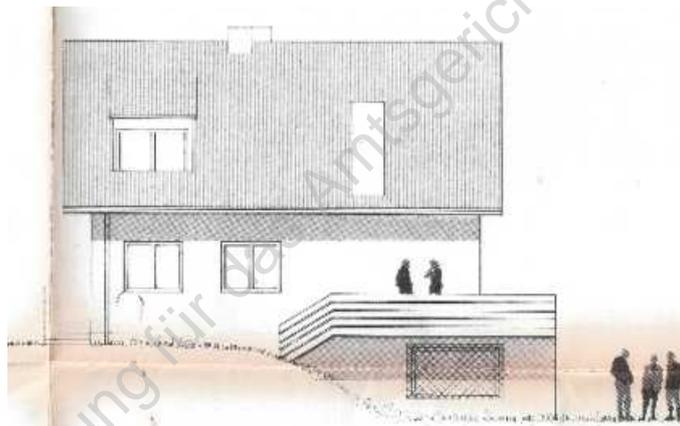
Schnitte Wohnhaus, o. M.



Ansichten Wohnhaus

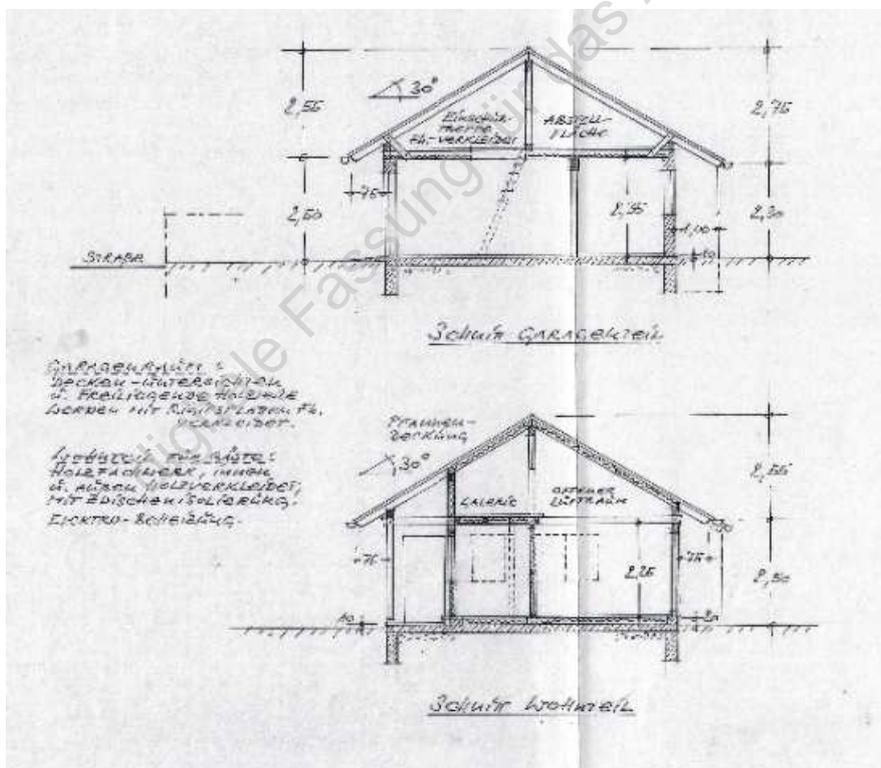
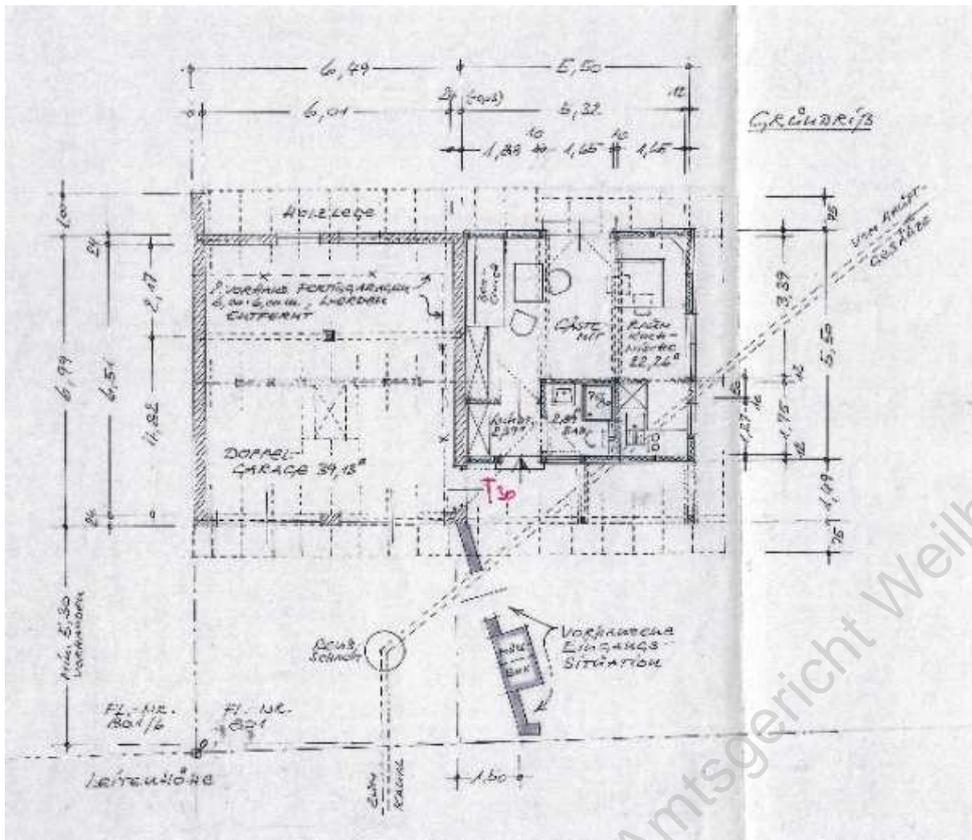


SÜDANSICHT



NORDANSICHT

Grundriss, Schnitte Doppelgarage mit Gästehaus, o. M.



Anmerkung: Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Weilheim i.OB. Die Sachverständige ist nicht befugt weitere Auskünfte zu erteilen. Diese Veröffentlichung in Kurzform erfolgt ohne jegliche Haftung.