

Exposé für das Amtsgericht Weilheim i.OB

Zwangsversteigerungsverfahren GZ 1 K 80/21

Bezugnahme: Gutachten Nr. H 3017/23 vom 22.03.2023

Objekt: Wohnbaugrundstück, Flst. 829, Gemarkung Herrsching, Grundstücksgröße 1.081 m², bebaut mit freistehendem Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss (teilunterkellert), Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss (Baujahr ca. 1910/1930, Erweiterung/Umbau ca. 1970, Wohnfläche ca. 198 m²) und Holzschuppen

Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching

Dem Gebäudebestand wird auf dem Grundstücksmarkt kein Wert mehr zugemessen. Er ist als Abbruch einzustufen.

Verkehrswerte: **gesamt € 2.350.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand)
Wertermittlungstichtag 20.12.2022

Grundbuch: AG Starnberg, Gemarkung Herrsching, Blatt 7141:
lfd. Nr. 3: Flst. 829, Größe 1.081 m², Prinzenhöhe 4, Gebäude und Freifläche

Lage: Gemeinde Herrsching (ca. 10.843 Einwohner, Stand 12.2021), Landkreis Starnberg, ca. 35 km südwestlich der Innenstadt von München und ca. 12 km westlich der Kreisstadt Starnberg am Ostufer des Ammersees, Wohnlage im Bereich eines Höhenrückens, ca. 800 m östlich des Ufers des Ammersees, ca. 500 m südöstlich des Rathauses und ca. 130 m südlich der Kirche St. Martin, Grundstück mit freiem und unverbautem See- und Fernblick, sehr gute und gesuchte Wohnlage, erschwerte Erreichbarkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Freiflächen aufgrund der Hanglage, hoher Freizeit- und Erholungswert, gute Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr, durchschnittliche Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr, innerörtlich übliche Verkehrsimmissionen witterungsbhängig möglich

Grundstück: Unregelmäßige, grob L-förmige Grundfläche, Breite in Nordsüdrichtung zwischen 12 m und 42 m, Tiefe maximal ca. 55 m, steil in Richtung Westen um insgesamt ca. 12 m abfallendes Hanggrundstück

Baurecht: Bebauungsplan Nr. 46 „Leitenhöhe“ vom 25.10.2000 u.a. mit

folgenden Festsetzungen:

allgemeines Wohngebiet (WA), maximal 3 Vollgeschoss, Kniestöcke über 2. Vollgeschoss unzulässig, höchstzulässige Grundfläche GR= 120 m² zzgl. 12 m² f. sonstige Gebäudeteile, Baufenster für Wohngebäude, Nebengebäude und Garage
(weitere Ausführungen zum Baurecht siehe Gutachten)

Wohngebäude: freistehendes, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus (Baujahr nicht genau bekannt, angabegemäß ursprünglich ca. 1910, 1. Erweiterung ca. 1930er Jahre, 2. Erweiterung und Umbau Bestand ca. 1970) mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, Gebäude in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Stahlbeton- und Holzbalkendecken, Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung, Putzfassade in Teilbereichen mit Holzverschalung, Holzfenstern mit Isolierverglasung, Beton- und Holztreppen, Zentralheizung (ölbefeuert) mit Radiatorenheizkörpern und zentraler Warmwasserversorgung.

Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr und dem Umbaujahr 1970, keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten durchgeführt, Ausstattung weitgehend veraltet

Gebäude in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten)

Nebengebäude: nicht unterkellertes, eingeschossiges Holzschuppen mit Pultdach, Nebengebäude in vernachlässigtem und abgenutztem Zustand

Energieausweis: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Nutzung: Das Objekt ist zum Stichtag nicht vermietet und wird von einem Miteigentümer genutzt.

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



Südseite des Wohnhauses



Nordseite des Wohnhauses



Blick vom Dachgeschoss – Richtung Südwest



Blick vom Dachgeschoss – Richtung West



nördlicher Grundstücksbereich



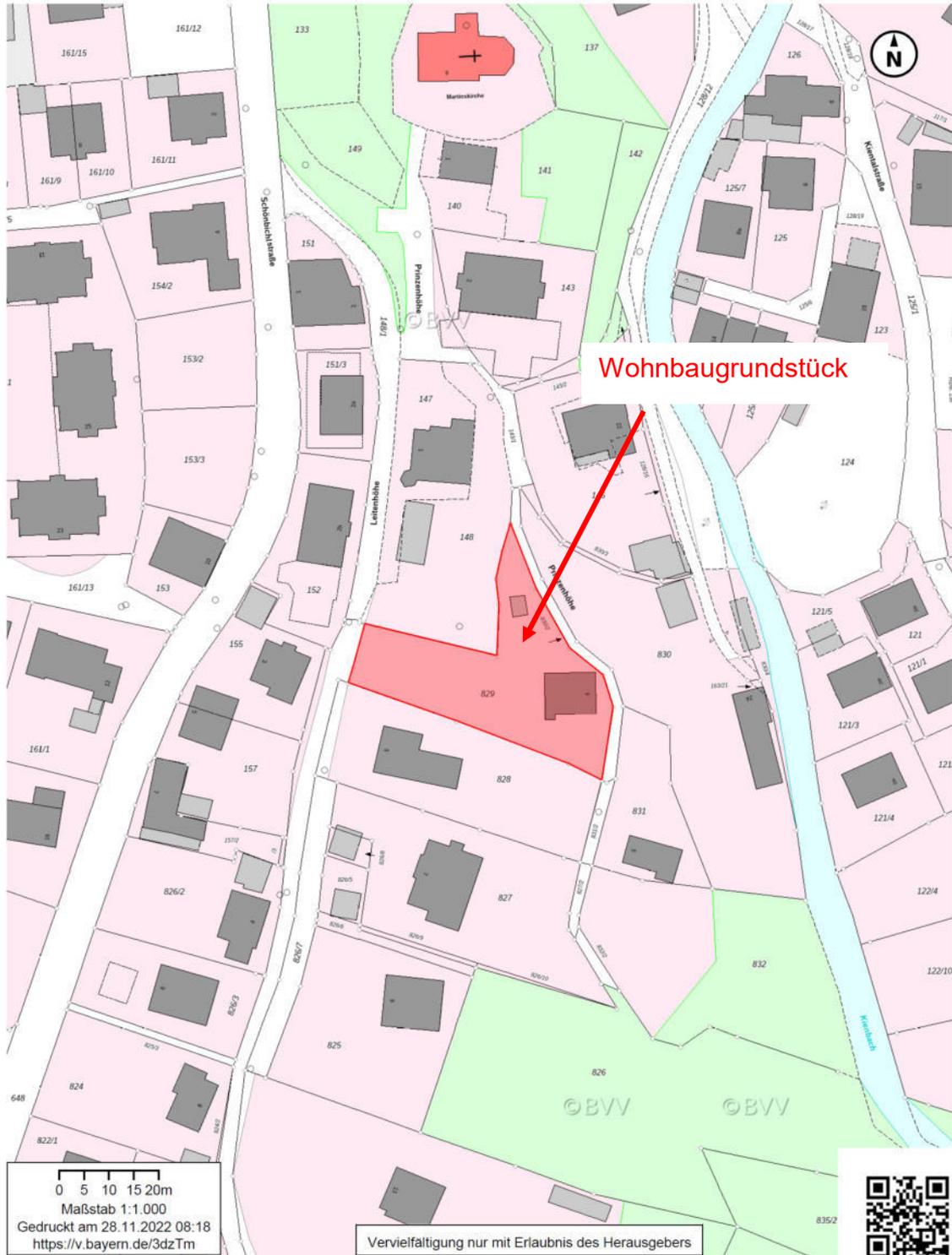
westlicher Grundstücksbereich mit Treppe zum Haus

Lageplan (unmaßstäblich)

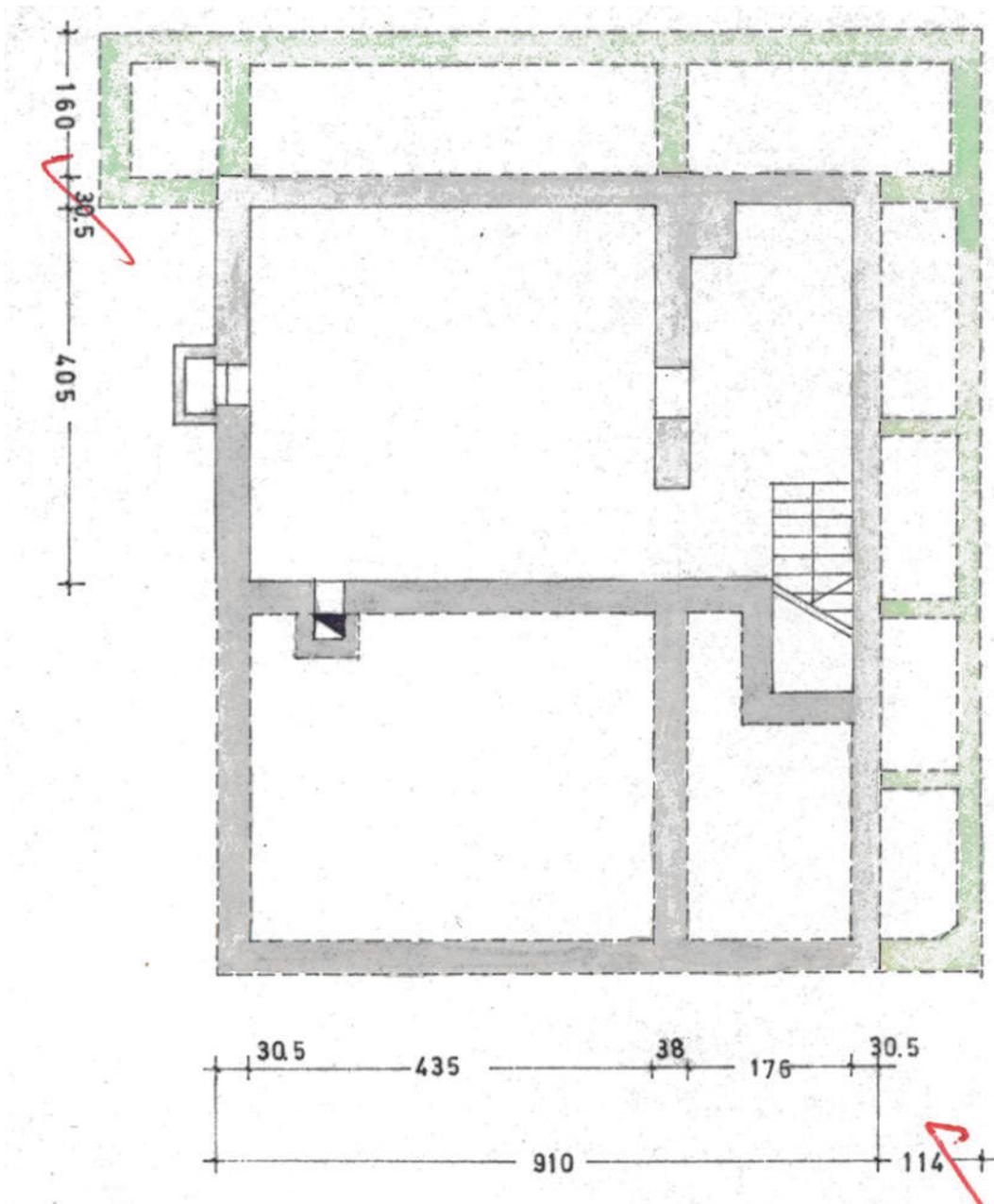


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



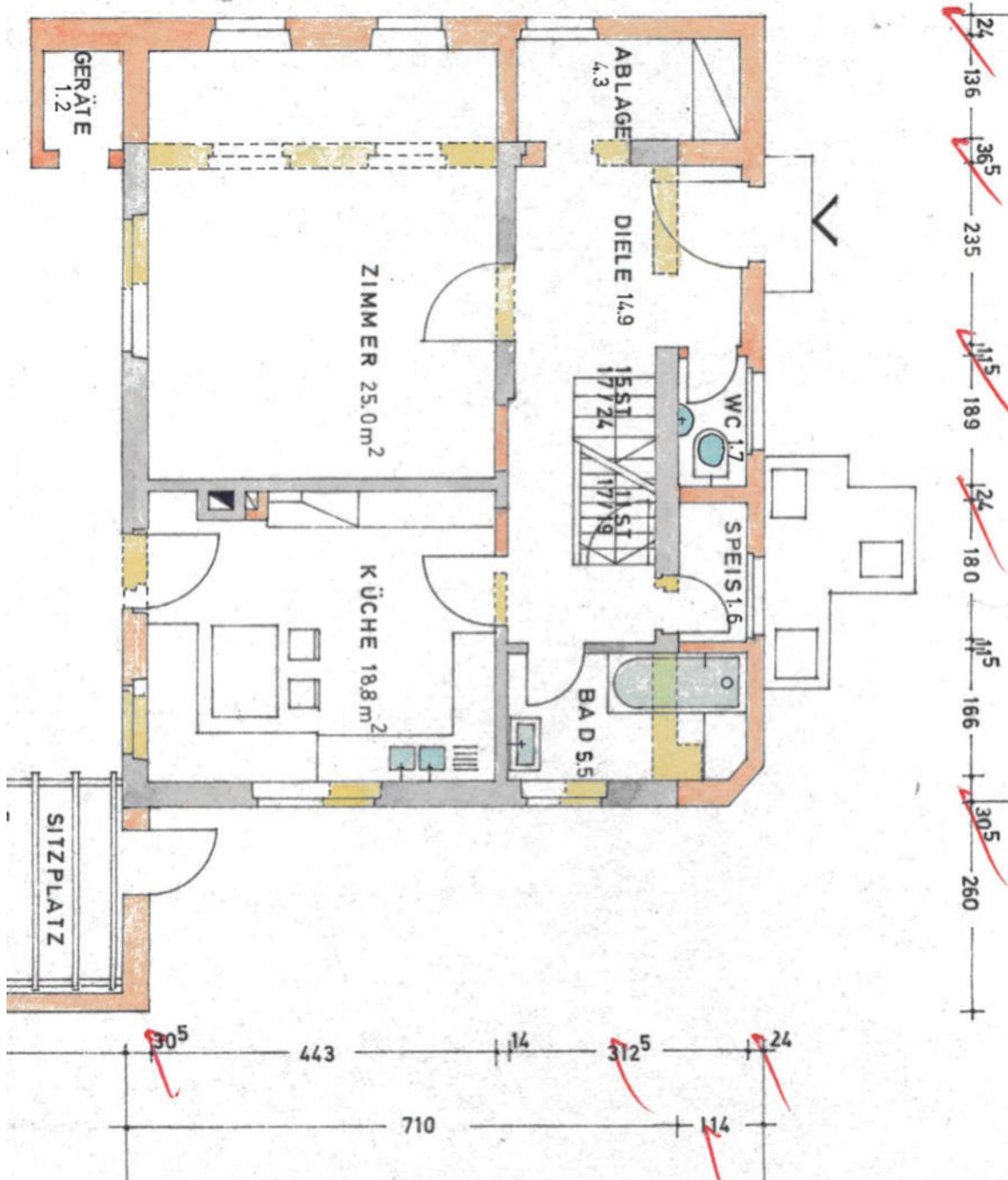
Grundriss Keller (Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, Teilung Heizungs- und Tankraum nicht dargestellt, Vorratsraum West nicht dargestellt)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching

Seite 6 von 9



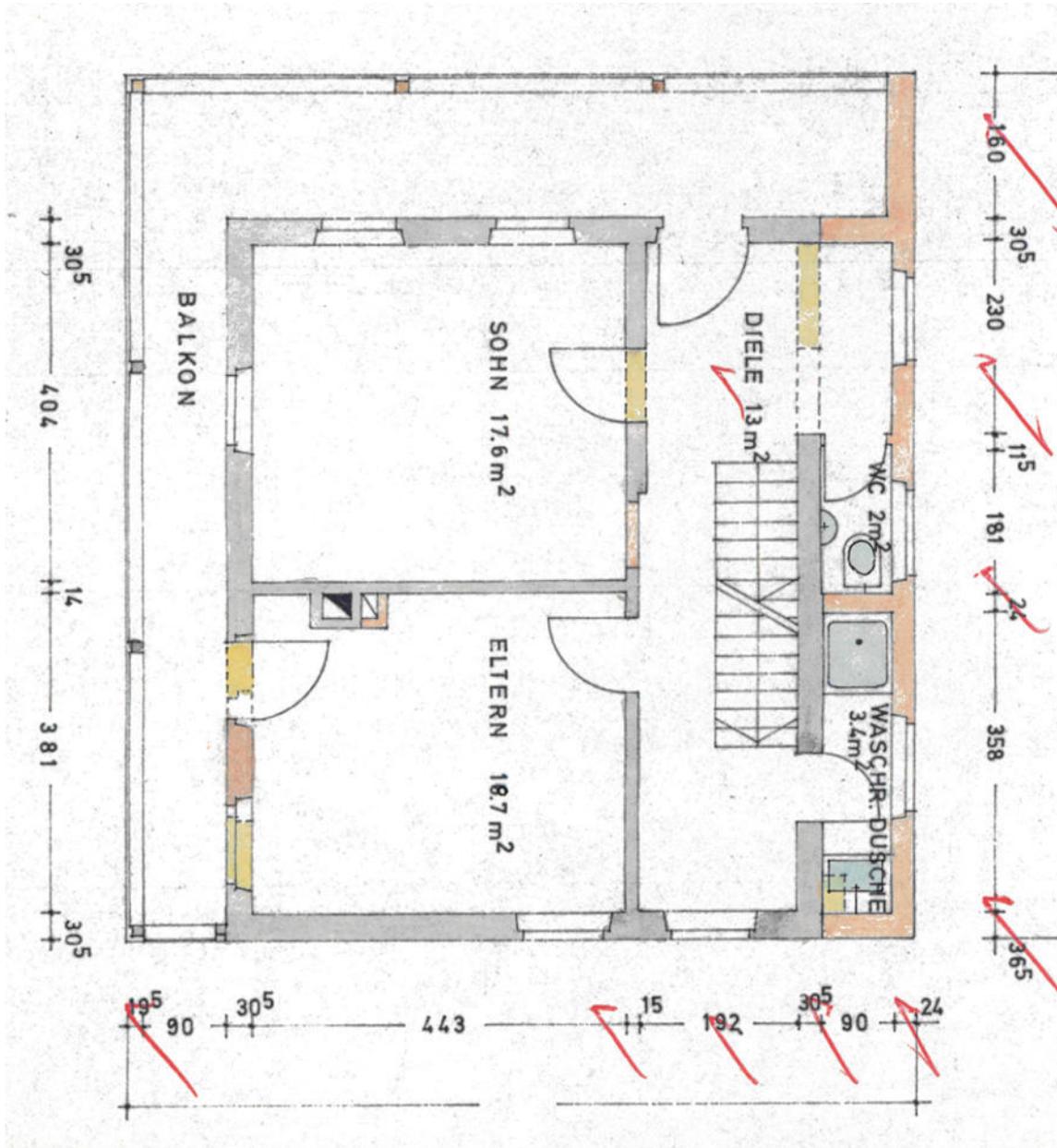
Grundriss Erdgeschoss (Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, u.a. Bad nicht vorhanden, Küche im Bereich des Bades)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

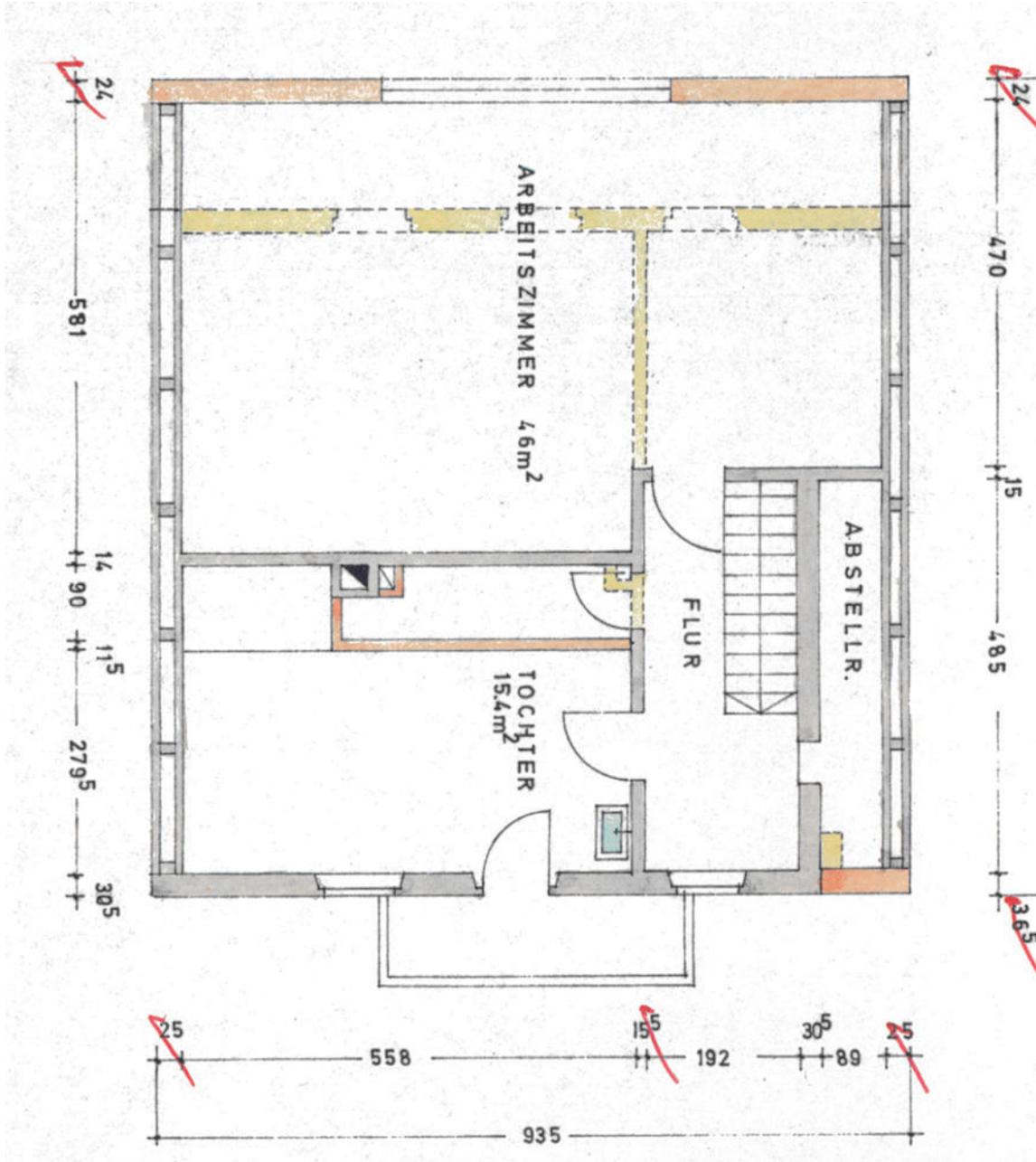
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Prinzenhöhe 4, 82211 Herrsching

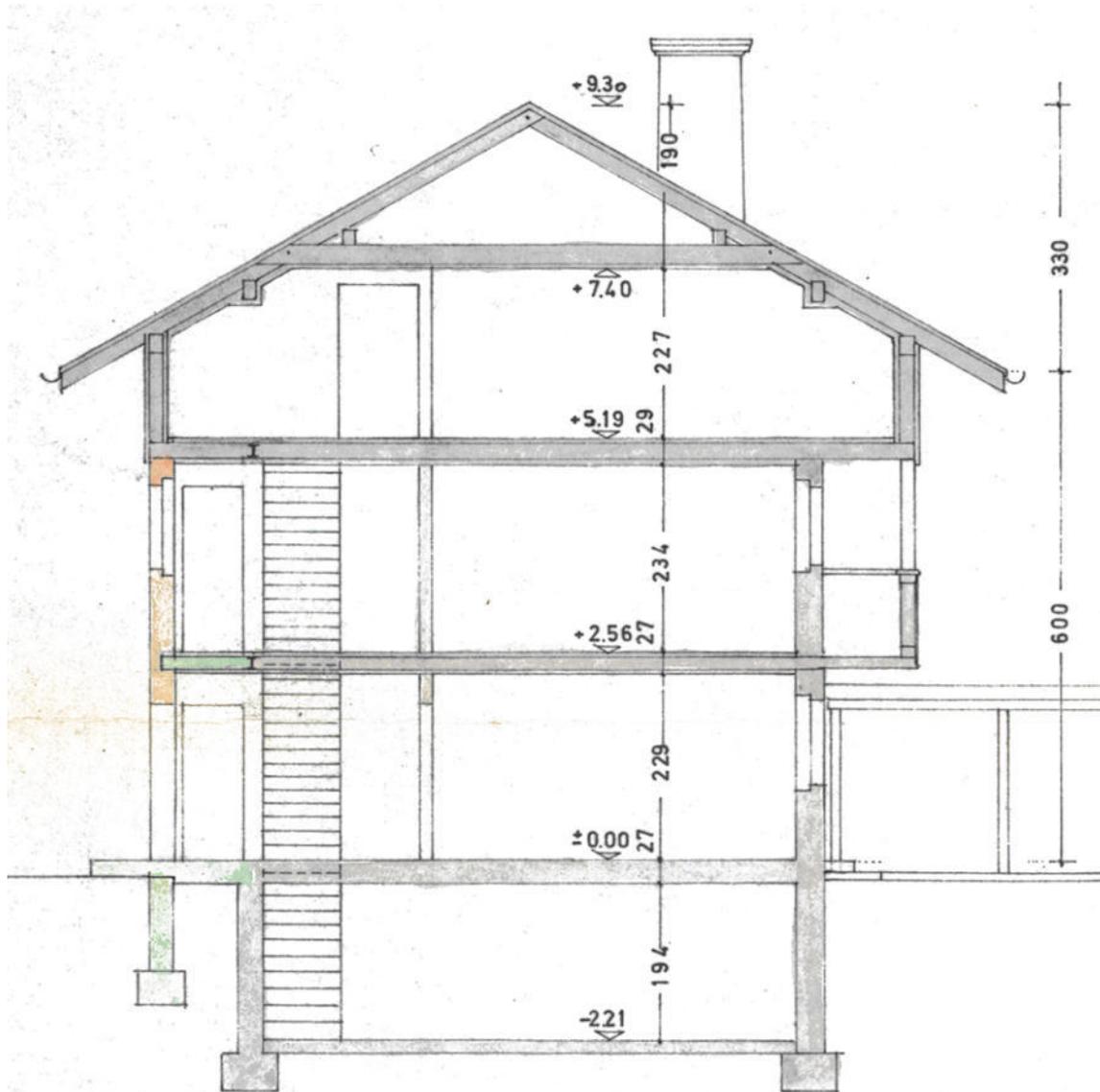
Seite 7 von 9



Grundriss Obergeschoss (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend)



Grundriss Dachgeschoss (Grundrisseinteilung vor Ort teilweise abweichend)



Gebäudeschnitt