

Amtsgericht Weilheim  
- Vollstreckungsgericht –  
Waisenhausstraße 5  
82362 Weilheim

---

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 38/23**, Hildegardstraße 9, 82131 Gauting

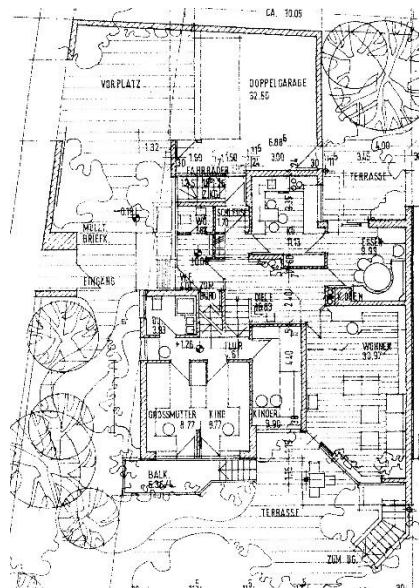
### **Objektbeschreibung / Datenblatt**

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Adresse:	Hildegardstraße 9, 82131 Gauting
Lage:	im Wohngebiet westlich der Bahnlinie von Gauting gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und alle Schularten sowie die Gemeindeverwaltung sind in Gauting in ca. 1 km Entfernung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel: die Bahnstation Gauting mit Bushaltestation liegt in fußläufiger Entfernung; die Wohnlage ist als gut einzustufen
Erschließungssituation:	abgabefrei
Baurecht:	für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 155-1 „Für den nördlichen Teilbereich zwischen Hildegard- und Parkstraße“; Vorhaben sind dementsprechend gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen
Grundbuch:	Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg von Gauting, Blatt 14877, lfd. Nr. 1
Kataster:	Gemarkung Gauting, Flurstück 511/8, Hildegardstraße 9, Gebäude- und Freifläche zu 601 m <sup>2</sup>
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	in Abteilung II des Grundbuchs von Gauting, Blatt 14877 steht nur der Zwangsversteigerungsvermerk; dieser hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach in Split-Level-Bauweise (Doppelhaushälfte); das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	1977
Modernisierungen:	2015 wurden folgende Modernisierungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fenster erneuert</li><li>• Bäder erneuert</li><li>• Fußböden erneuert</li><li>• Elektrik ergänzt</li><li>• Ausbau Dachspitz</li></ul>
Bauweise:	Massivbau
Ausstattung Gebäude:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten; Sattel- oder Giebeldach; Dachziegel (Beton) mit nicht zeitgemäßer Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

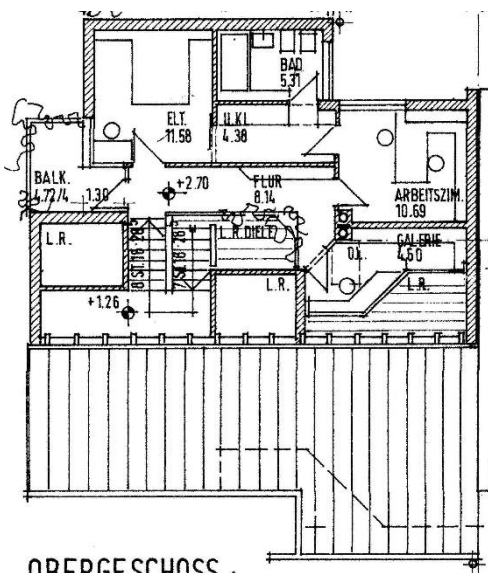
Raumaufteilung EG:	Windfang, WC, Schleuse, Diele, Diele, Küche, Essen, Flur, Kind, Großmutter, Südbalkon, Kinder, Dusche, Wohnzimmer Ost- und Südterrassen mit 113 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Raumaufteilung OG:	Flur, Galerie, Arbeitszimmer, Eltern, Umkleide, Bad, Westbalkon mit rd. 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Raumaufteilung Dachspitz:	Wohnraum mit Badezimmer mit rd. 26 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Untergeschoss Wohnfl.:	Kinderzimmer mit Dusche, Nebenraum mit rd. 23 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung KG:	Flur, Waschküche mit Heizung, 2 Lagerräume, Hobbykeller
Fenster:	die Fenster wurden 2015 erneuert: außen Aluminium, innen Holz, 2-fache Isolierverglasung; im Wohnzimmer raumhohe Glaselemente, teilweise als Schiebetüren; Rollläden aus Kunststoff; bessere Schlösser und Beschläge; Fensterbänke innen aus Naturholz, außen aus Alublech
Türen:	<u>Hauseingangstür</u> : massive Holztür <u>Zimmertüren</u> : bessere, glatt lackierte Vollholztüren, teilweise mit Glasauschnitten; bessere Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas, Brennwert), Baujahr 2019, nach Aussage als Hybridanlage mit zusätzlicher Wärmepumpe außen; Rippen- oder Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	zentral über Heizung
Sanitäre Installationen:	alle Sanitärräume wurden 2015 erneuert und verfügen über eine gute Ausstattung und Qualität der Sanitäreinrichtungen; weiße Sanitärobjekte; herkömmliche Lüftung über Fenster;
Gäste-WC EG:	Hänge-WC, Waschbecken;
Duschbad EG:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschbecken;
Gäste-WC EG:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschtisch;
Gäste-WC EG:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschtisch
Energieausweis:	es liegt kein Energieausweis vor
Zustand Gebäude:	der bauliche Zustand des Wohngebäudes ist entsprechend dem Baujahr als zufriedenstellend zu beurteilen. Neben den genannten Schäden und Mängeln besteht kein Unterhaltungsstau
Garage:	Doppelgarage; Massivbau; eingeschossig, nicht unterkellert; Flachdach mit Bitumenabdeckung mit Kiesbedeckung; Kipptor aus Stahl mit elektrischem Antrieb und Fernbedienung; Boden aus Betonestrich, Wände und Decke mit Putz und Farbanstrich, Elektroanschluss; Zustand: das Dach ist bei größeren Wassermengen nicht mehr dicht und muss repariert werden
Verkehrswert/ Wertermittlungsstichtag:	Der <b>miet- und lastenfreie Verkehrswert</b> für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 82131 Gauting, Hildegardstraße 9 wird zum <b>Wertermittlungsstichtag 23.07.2024</b> aus dem Sachwert abgeleitet und mit rund <b><u>1.670.000,00 €</u></b> geschätzt.
Hinweis:	Für vorstehende Angaben wird keine Haftung übernommen.
Anlagen:	Katasterkarte, Grundrisspläne, Fotos



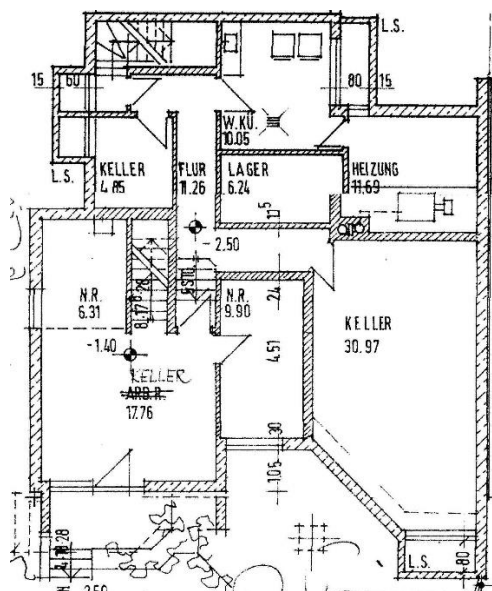
Auszug aus der Katasterkarte



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



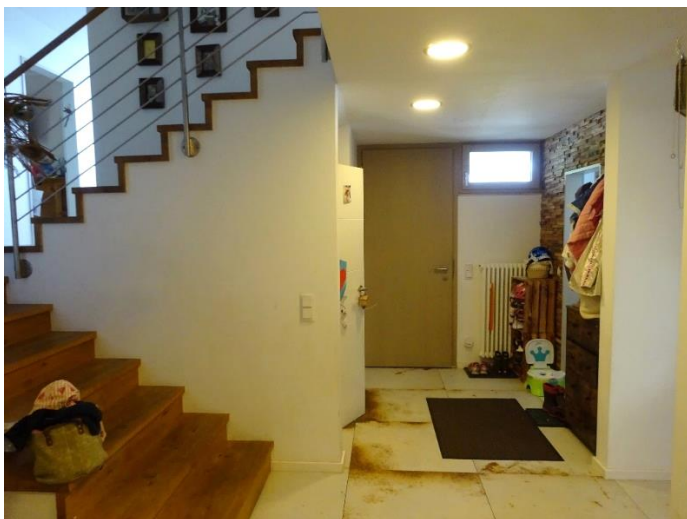
Grundriss Untergeschoss



Bewertungsobjekt Nord- und Westseite



Bewertungsobjekt Gartenseite (Südseite)



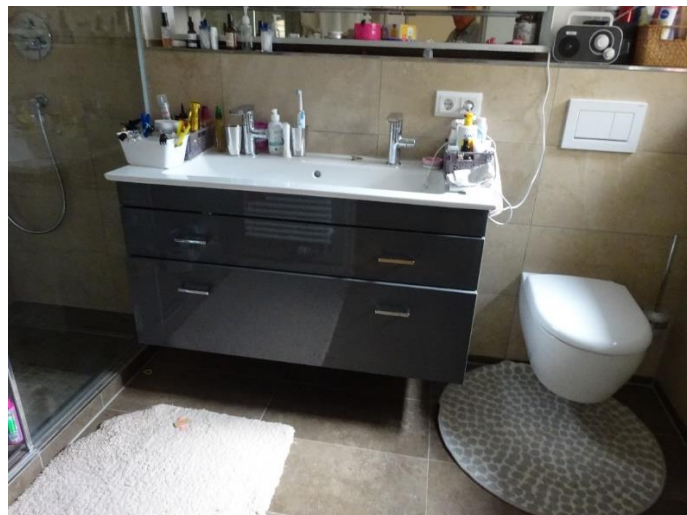
**Eingang mit Treppenhaus**



**Wohnzimmer**



**Kinderzimmer im Untergeschoss**



**Badezimmer im Obergeschoss**



**Zimmer im Dachspitz**



**Lagerkeller**