

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

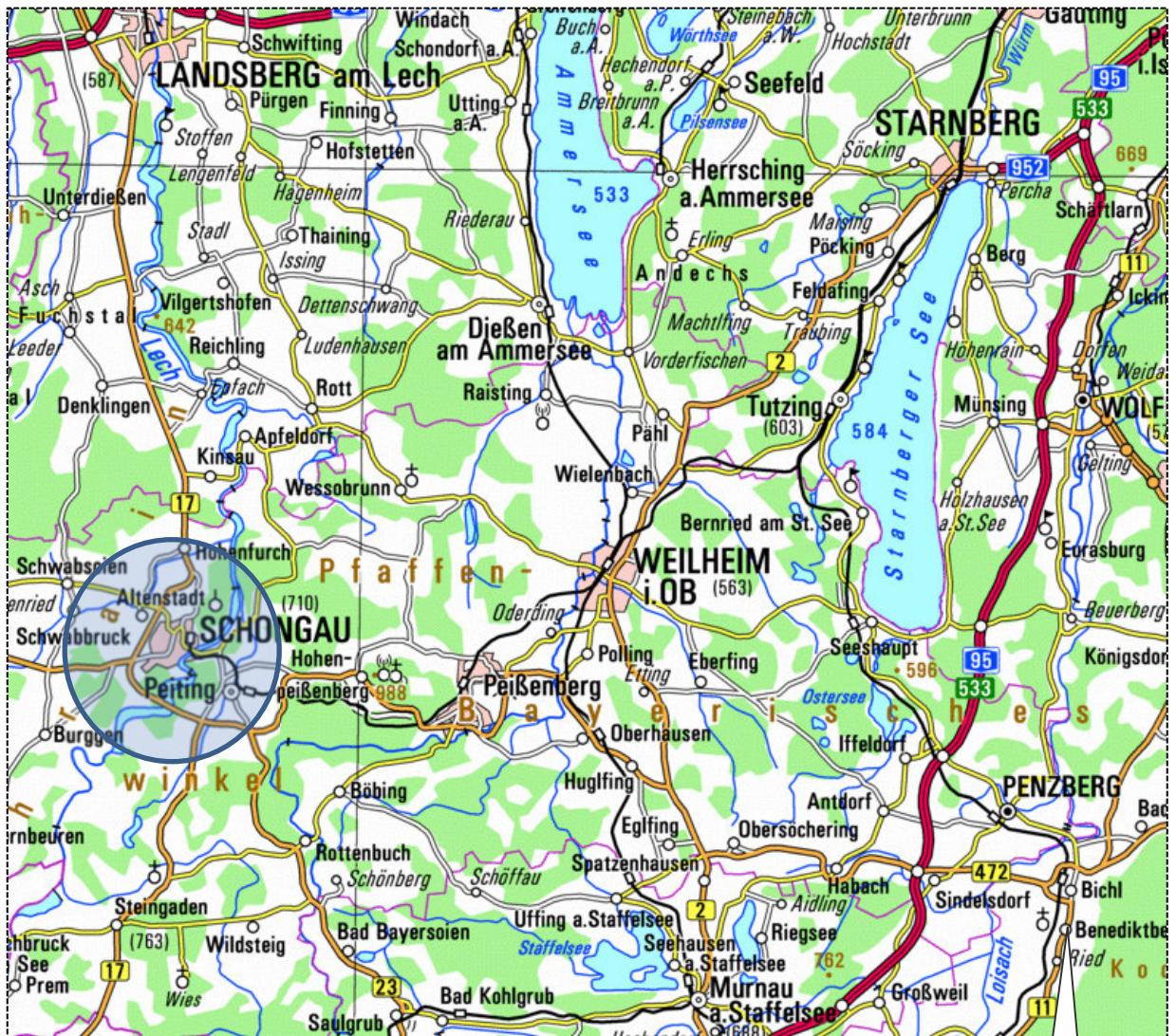
Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 45/21

<b>Objekt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mit einem Einfamilienhaus mit Praxis bebautes Grundstück in 86956 Schongau, Nordendstr. 16, Gemarkung Schongau, Flurstück 776/5</li></ul>
<b>Makrolage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Landschaftlich attraktiv im oberbayerischen Voralpenland gelegenes Mittelzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen, einem Bahnhof an der Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim und einer Lage im Schnittpunkt zweier Bundesstraßen</li></ul>
<b>Mikrolage</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ruhige (Tempo-30-Zone), integrierte Ortslage im nordöstlichen Stadtgebiet Schongaus</li><li>- Z.T. noch fußläufige Erreichbarkeit der zentralen, infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt, insbesondere der Altstadt</li><li>- Zusammenfassend: gute Wohnlagenqualität</li></ul>
<b>Grundstück</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mit 1.232 m<sup>2</sup> großes Grundstück für individuellen Wohnungsbau</li><li>- Lange, westseitige Straßenfrontanbindung mit einem dreiecksähnlichen Zuschnitt und topographisch erhöhte Lage mit Aussicht insbesondere nach Norden und Nordosten</li><li>- Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB</li></ul>
<b>Gebäude</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einfamilienhaus mit Praxis (vermutlich nicht mehr in Betrieb)</li><li>- Wohntrakt: KG, EG und OG   Praxistrakt: Durchfahrt und zwei geräumige Garagen auf der Ebene des KGs, darüber ein erdgeschossiger, satteldachgedeckter Bauteil)</li><li>- Baujahr ca. 1958; weiterer Praxisanbau und Umbau ca. 1982</li><li>- Unauffällige äußere Erscheinungsform</li><li>- Massivbauweise; z.T. Reparaturstau vorhanden</li><li>- Rd. 235 m<sup>2</sup> WF (Wohnen) und 115 m<sup>2</sup> NUF (Praxis); Nutzungen teilweise ineinander übergehend</li><li>- Noch gängige grundrissliche Konzeption des Wohntrakts; Praxistrakt i.V. mit Umbaumaßnahmen u.U. auch zu Wohnzwecken nutzbar</li><li>- Mittlerer Ausstattungsstandard; beim Wohnhaus Tendenz zu einfach</li><li>- Energetisch überwiegend den Standards der Bauzeit entsprechend</li><li>- Relativ dicht bewachsene Außenbereiche</li><li>- Nicht vermietet</li></ul>
<b>Verkehrswert</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 720.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 27.05.2023)</li></ul>

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Überregionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



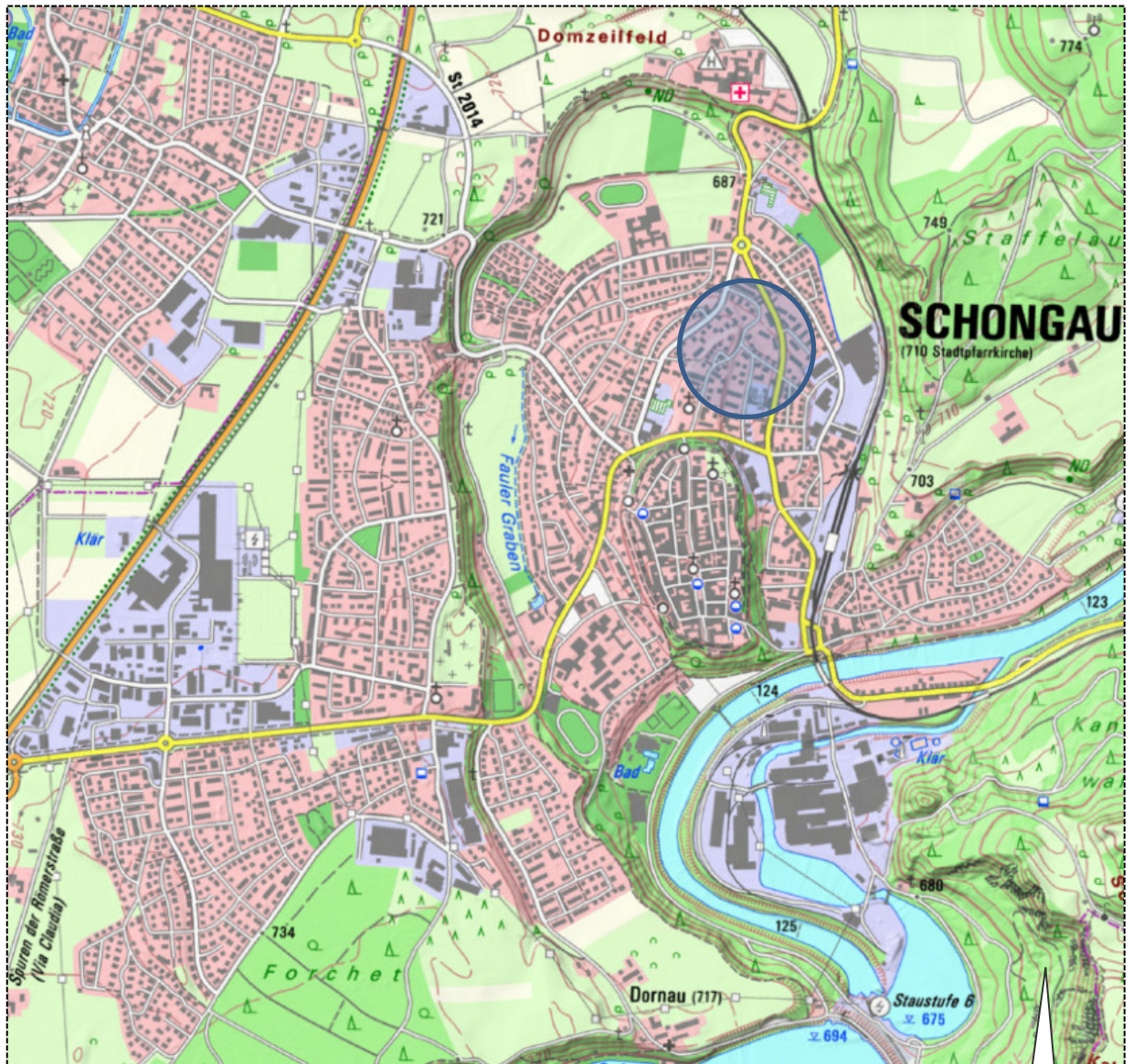
<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536



## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536



## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Grundriss KG

[illegible]

<sup>1</sup> Quelle: Stadtbauamt Schongau (farbliche Markierungen seitens des Verfassers des Gutachtens)



## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

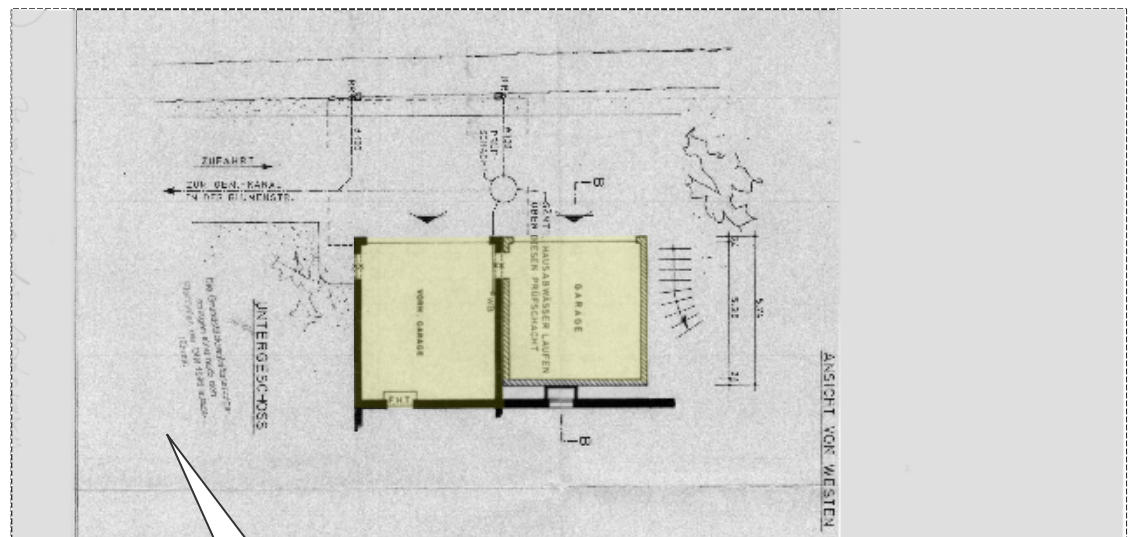
Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Grundrisse aus 1981<sup>1</sup>

Grundriss EG



Grundriss KG



<sup>1</sup> Quelle: Stadtbauamt Schongau (farbliche Markierungen seitens des Verfassers des Gutachtens)

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.OB, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Südwestseitige Zugangssituation zum Wohnhaus<sup>1</sup>



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Nordwestseitiger Blick auf den Praxistrakt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



<sup>1</sup> Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht; Innenraumfotos konnten deshalb hier nicht mitaufgenommen werden.