

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

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

Objekt	<ul style="list-style-type: none">- Mit einem Einfamilienhaus mit Praxis bebautes Grundstück in 86956 Schongau, Nordendstr. 16, Gemarkung Schongau, Flurstück 776/5
Makrolage	<ul style="list-style-type: none">- 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
Mikrolage	<ul style="list-style-type: none">- Ruhige (Tempo-30-Zone), integrierte Ortslage im nordöstlichen Stadtgebiet Schongaus- Z.T. noch fußläufige Erreichbarkeit der zentralen, infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt, insbesondere der Altstadt- Zusammenfassend: gute Wohnlagenqualität
Grundstück	<ul style="list-style-type: none">- Mit 1.232 m² großes Grundstück für individuellen Wohnungsbau- Lange, westseitige Straßenfrontanbindung mit einem dreiecksähnlichen Zuschnitt und topographisch erhöhte Lage mit Aussicht insbesondere nach Norden und Nordosten- Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB
Gebäude	<ul style="list-style-type: none">- Einfamilienhaus mit Praxis (vermutlich nicht mehr in Betrieb)- Wohntrakt: KG, EG und OG Praxistrakt: Durchfahrt und zwei großräumige Garagen auf der Ebene des KGs, darüber ein erdgeschossiger, satteldachgedeckter Bauteil)- Baujahr ca. 1958; weiterer Praxisanbau und Umbau ca. 1982- Unauffällige äußere Erscheinungsform- Massivbauweise; z.T. Reparaturstau vorhanden- Rd. 235 m² WF (Wohnen) und 115 m² NUF (Praxis); Nutzungen teilweise ineinander übergehend- Noch gängige grundrissliche Konzeption des Wohntrakts; Praxistrakt i.V. mit Umbaumaßnahmen u.U. auch zu Wohnzwecken nutzbar- Mittlerer Ausstattungsstandard; beim Wohnhaus Tendenz zu einfach- Energetisch überwiegend den Standards der Bauzeit entsprechend- Relativ dicht bewachsene Außenbereiche- Nicht vermietet
Verkehrswert	<ul style="list-style-type: none">- 720.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 27.05.2023)

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

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

Überregionaler Übersichtsplan¹

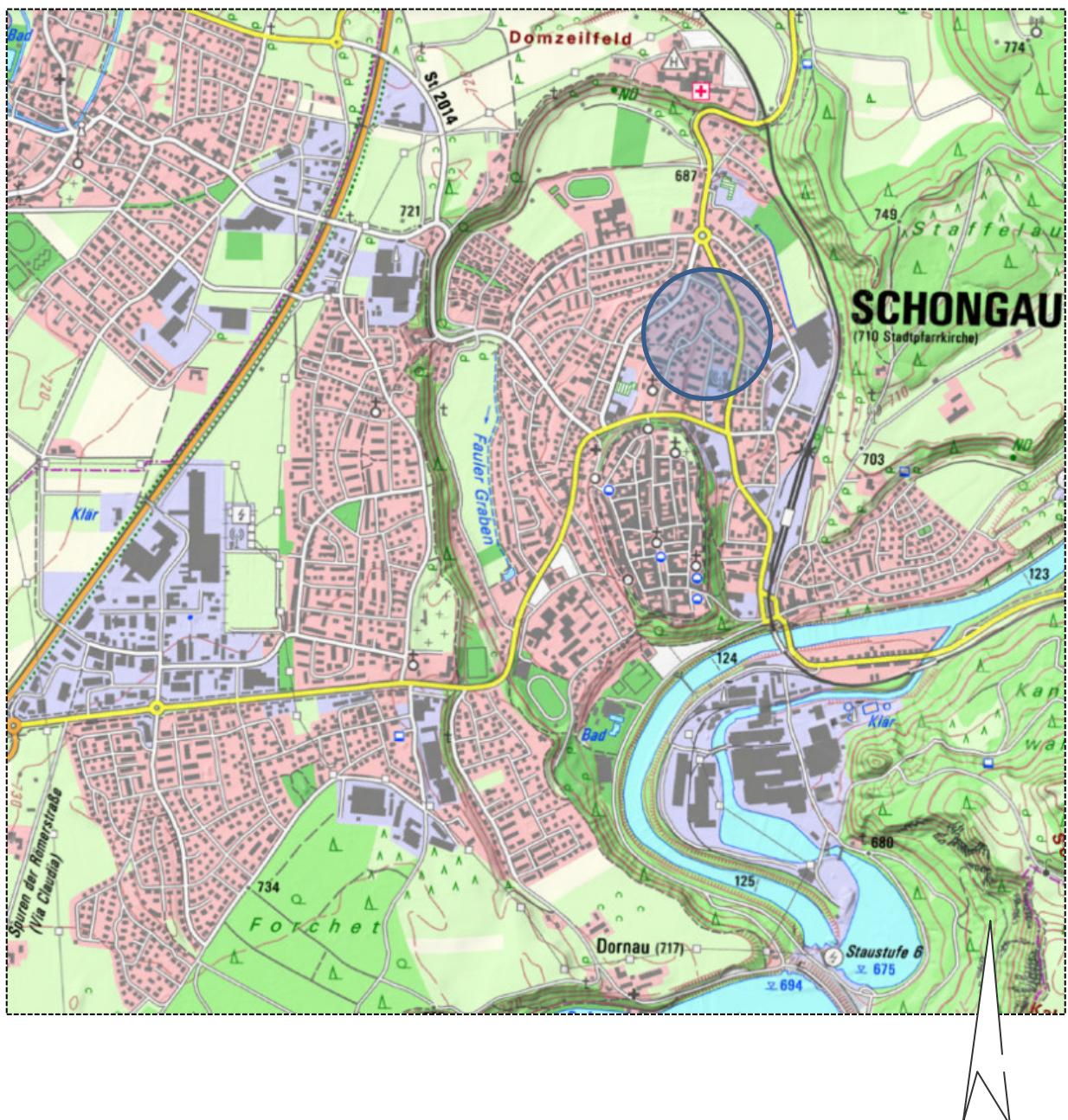


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

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

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

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

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹



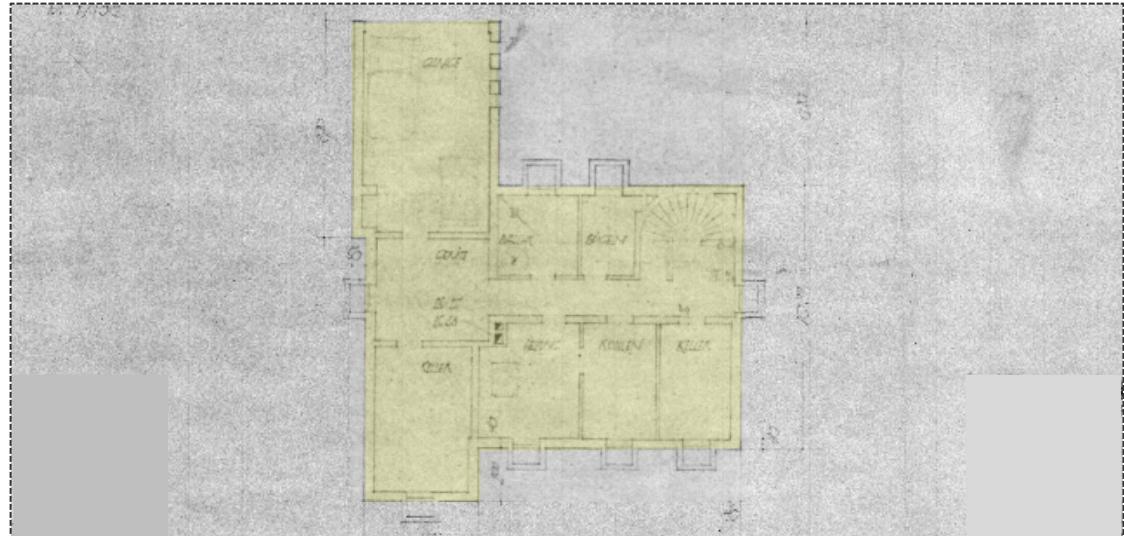
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

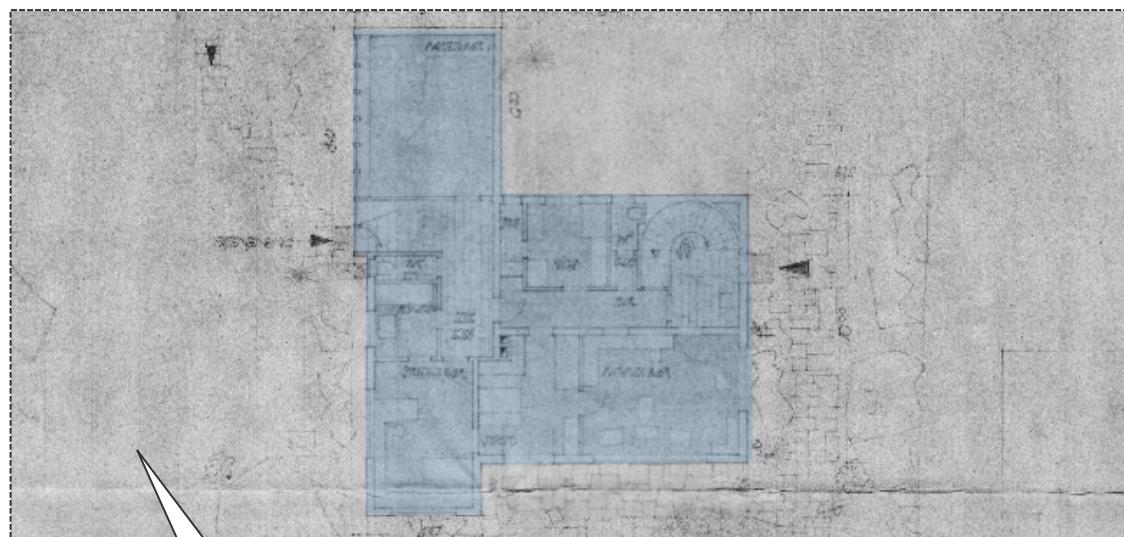
Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.Ob, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Grundrisse aus 1956¹

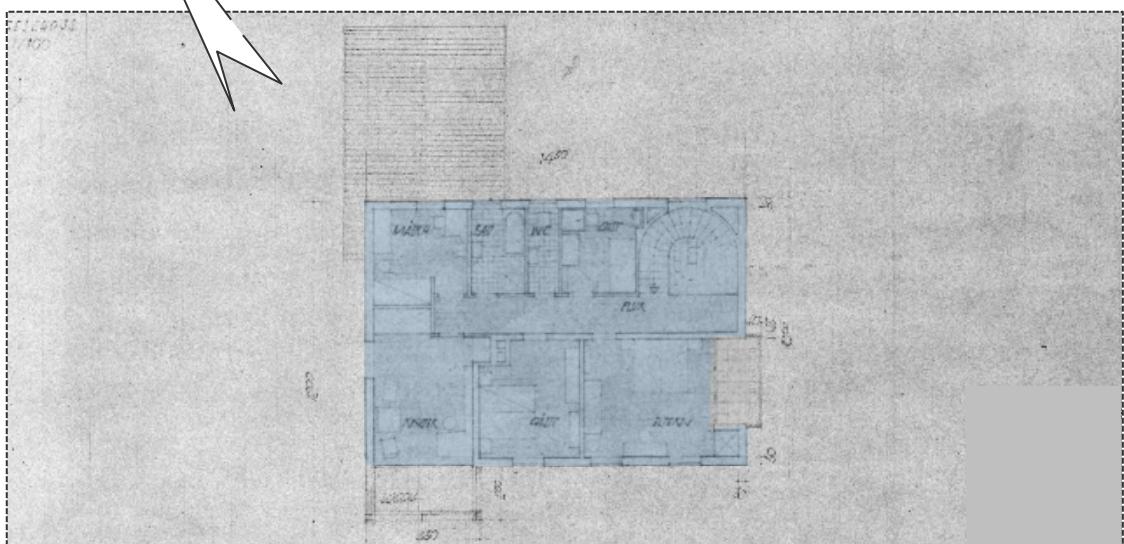
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG



¹ Quelle: Stadtbauamt Schongau (farbliche Markierungen seitens des Verfassers des Gutachtens)

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

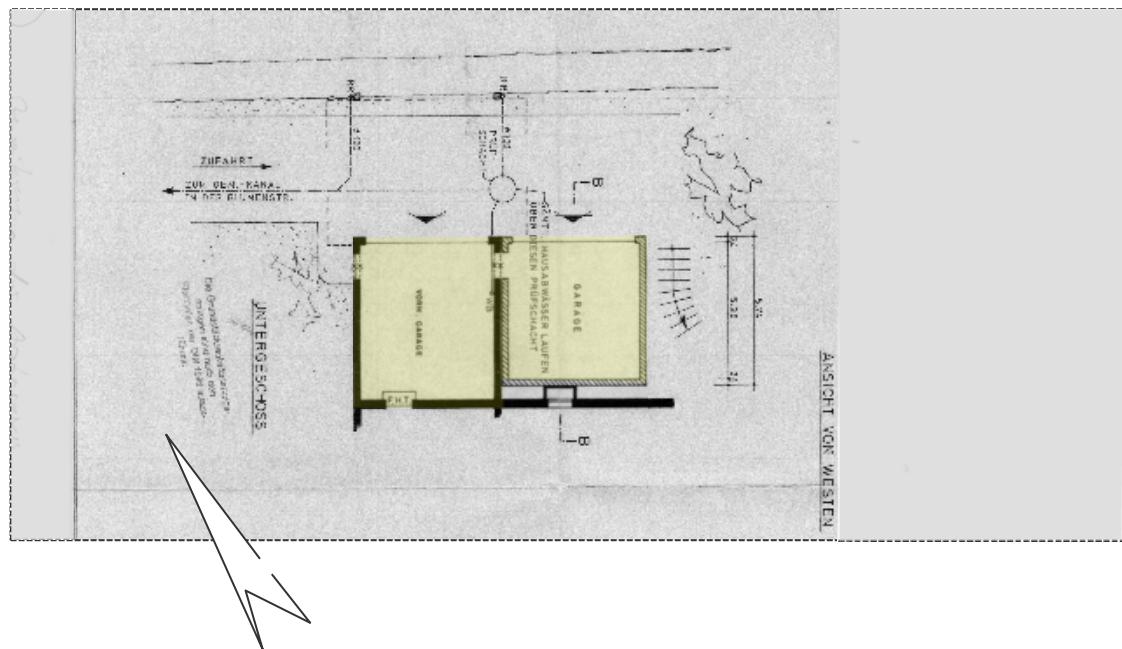
Im Verfahren des Amtsgerichts Weilheim i.Ob, Geschäftszeichen 2 K 45/21

Grundrisse aus 1981¹

Grundriss EG



Grundriss KG



¹ Quelle: Stadtbauamt Schongau (farbliche Markierungen seitens des Verfassers des Gutachtens)

Kurzbeschrieb zum Verkehrswertgutachten

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

Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Südwestseitige Zugangssituation zum Wohnhaus¹



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Nordwestseitiger Blick auf den Praxistrakt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



¹ Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht; Innenraumfotos konnten deshalb hier nicht mitaufgenommen werden.