

## **Exposé für das Amtsgericht Weilheim i.Ob**

### **Zwangsversteigerungsverfahren AZ 2 K 65/22**

Bezugnahme: Gutachten Nr. H 3083/23 vom 27.09.2023

Objekt: Innerörtliches Grundstück Flst. 1654/11, Gemarkung Gilching mit einer Größe von 720 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Wohn- und Praxisgebäude mit integrierter PKW-Garage, insgesamt eine Hauptwohneinheit, zwei Appartements und eine Praxiseinheit, Baujahr ca. 1971/72  
Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Verkehrswert: **€ 1.500.000,-** (miet- und lastenfreier Zustand) - **Stichtag 14.06.2023**

Grundbuch: Amtsgericht Starnberg, Gemarkung Gilching, Bd. 89, Blatt 3211: Flst. 1654/11, **Größe 720 m<sup>2</sup>**, Landsberger Straße 51, Gebäude- und Freifläche;

Lage: Gemeinde Gilching (ca. 19.247 Einwohner), Landkreis Starnberg, ca. 22 km südwestlich der Innenstadt von München, ca. 12 km nördlich der Kreisstadt Starnberg und ca. 10 km südlich der Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Ortsbereich Neugilching, ca. 1,0 m südwestlich des Rathauses und ca. 250 m nordöstlich des S-Bahnhofs „Neugilching“, Lage unmittelbar an zeitweise stark befahrener Landsberger Straße, generell durchschnittliche Wohnlage von Gilching, Wohnwertminderung durch Lage an Landsberger Straße, gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung, Verkehrsrimissionen aus dem Straßen- und S-Bahnverkehr witterungsabhängig gegeben.

Grundstück: annähernd rechteckige Grundfläche, Straßenfrontlänge in Nordost-/Südwestrichtung ca. 28 m, Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostrichtung ca. 26 m, Grundstück eben und auf Straßenniveau.

Gebäude: Wohn- und Praxisgebäude (Baujahr ca. 1971 / 72), mit Kellergeschoss (teilunterkellert), Erdgeschoss und Obergeschoss, Gebäude in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Massivdecken, Flachdächern mit Dämmung und Abdichtung, Putzfassade mit Attikaverkleidung, Leichtmetall- und Holzfenstern mit Isolierverglasung, Zentralheizung (ölbefeuert) und Radiatorenheizkörpern.  
Straßenseitig eine Praxiseinheit (Mietfläche ca. 100 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss und zwei Appartements (Wohnfläche jeweils ca. 29 m<sup>2</sup>) im

Obergeschoss, eine Hauptwohneinheit (Wohnfläche EG / OG ca. 241 m<sup>2</sup>) im rückwärtigen Bereich (Keller, Teilbereiche Erd- und Obergeschoss), alle Einheiten mit eigenen Eingängen, Gebäude auf die Bedürfnisse des ehemaligen Eigentümers mit Eigennutzung der Hauptwohneinheit und Praxiseinheit ausgelegt, generell umfangreiches Raum- und Flächenangebot, Räume generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet, Ausrichtung der Appartements nach Nordwesten zur Landsberger Straße hin ungünstig, insgesamt individuelle Gebäudekonzeption, die teilweise nicht die Ansprüche an moderne Wohn- und Praxisgebäude erfüllt. Ausstattung des Gebäudes überwiegend aus dem Baujahr, in Teilbereichen Umbau-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, insgesamt einfacher bis mittlerer, in Teilbereichen veralteter Ausstattungsstandard. Gebäude generell in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen abgenutzten und renovierungsbedürftigen Zustand, altersbedingte Abnutzungen sowie darüberhinausgehende Mängel und Schäden vorhanden (siehe Gutachten).

**Garage:** PKW-Doppelgarage (Baujahr ca. 1971 / 72) im Erdgeschoss unterhalb der Appartements in das Hauptgebäude integriert, Zufahrt von Nordwesten von der Landsberger Straße aus über zwei Sektionaltore, über rückwärtigen Gang Zugang zum Freisitz der Hauptwohneinheit, aufgrund der großen Tiefe Abstellraum für bis zu vier PKW's (2 x 2 hintereinander).

**Energieausweis:** Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

**Nutzung:** Alle Einheiten sind zum Stichtag vermietet (Angaben zu den Mietverhältnissen siehe Gutachten), die Bewertung erfolgt im mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen

**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.

# **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 Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Seite 3 von 8

## **Fotos**



**Nordwestseite des Gebäudes**



**Südwestseite des Gebäudes**



**Praxiseinheit - Wartezimmer mit Eingang**



**Hauptwohneinheit – Wohnzimmer EG**



**Nordwestseite der PKW-Doppelgarage**



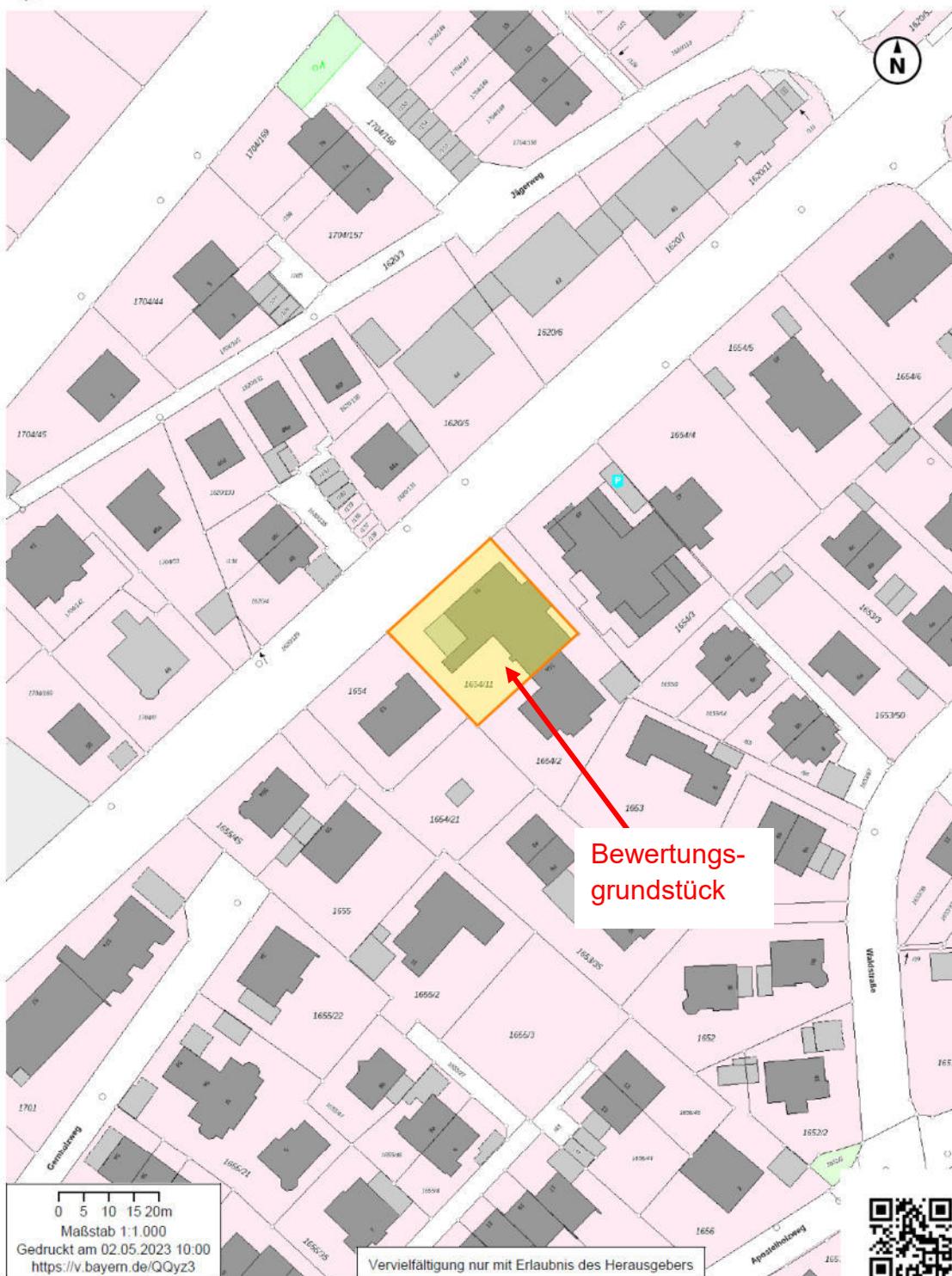
**Gartenbereich Südostseite**

## Lageplan (unmaßstäblich)

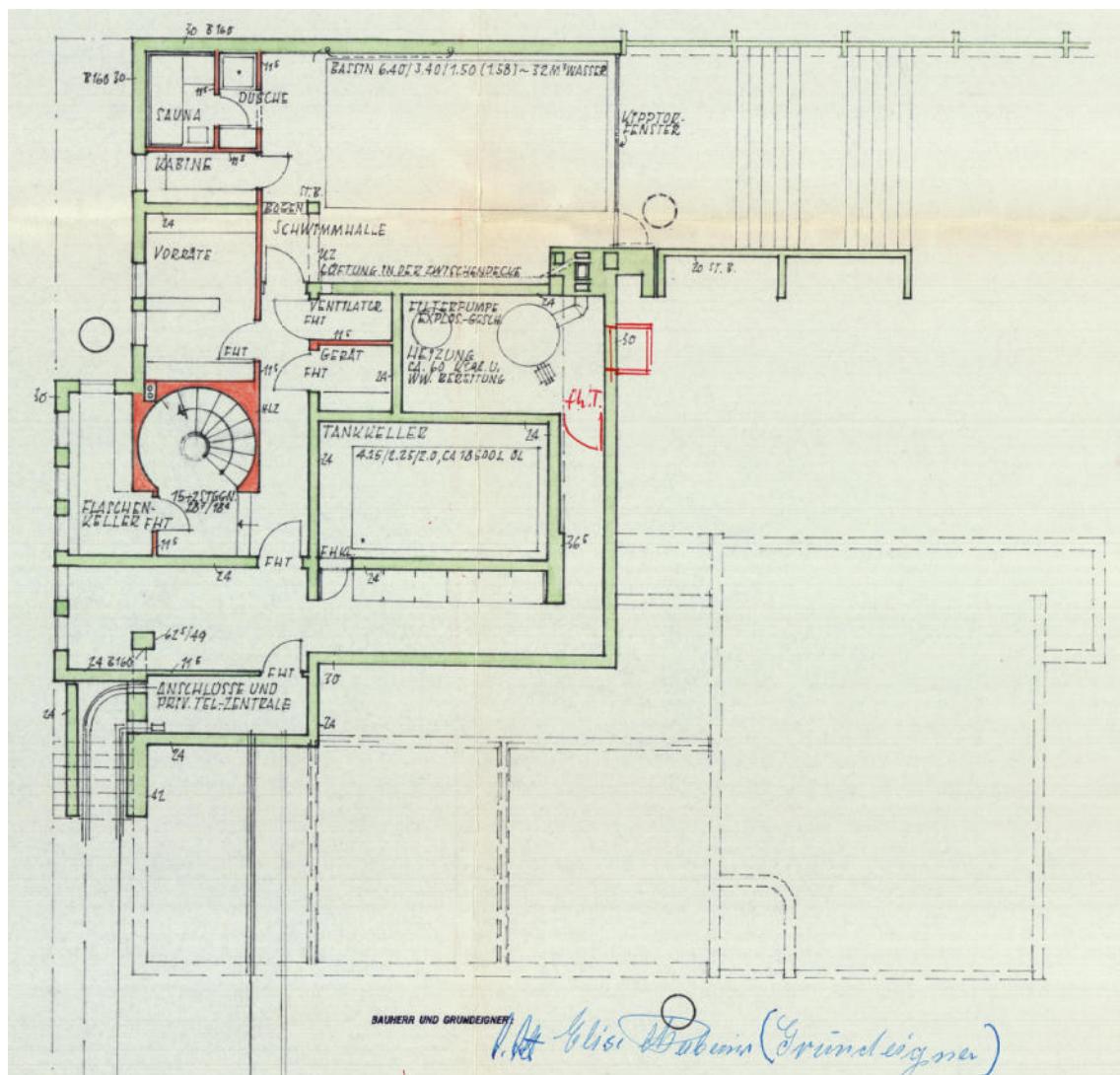


**BayernAtlas**

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



### Grundrisse, Schnitt (unmaßstäblich)



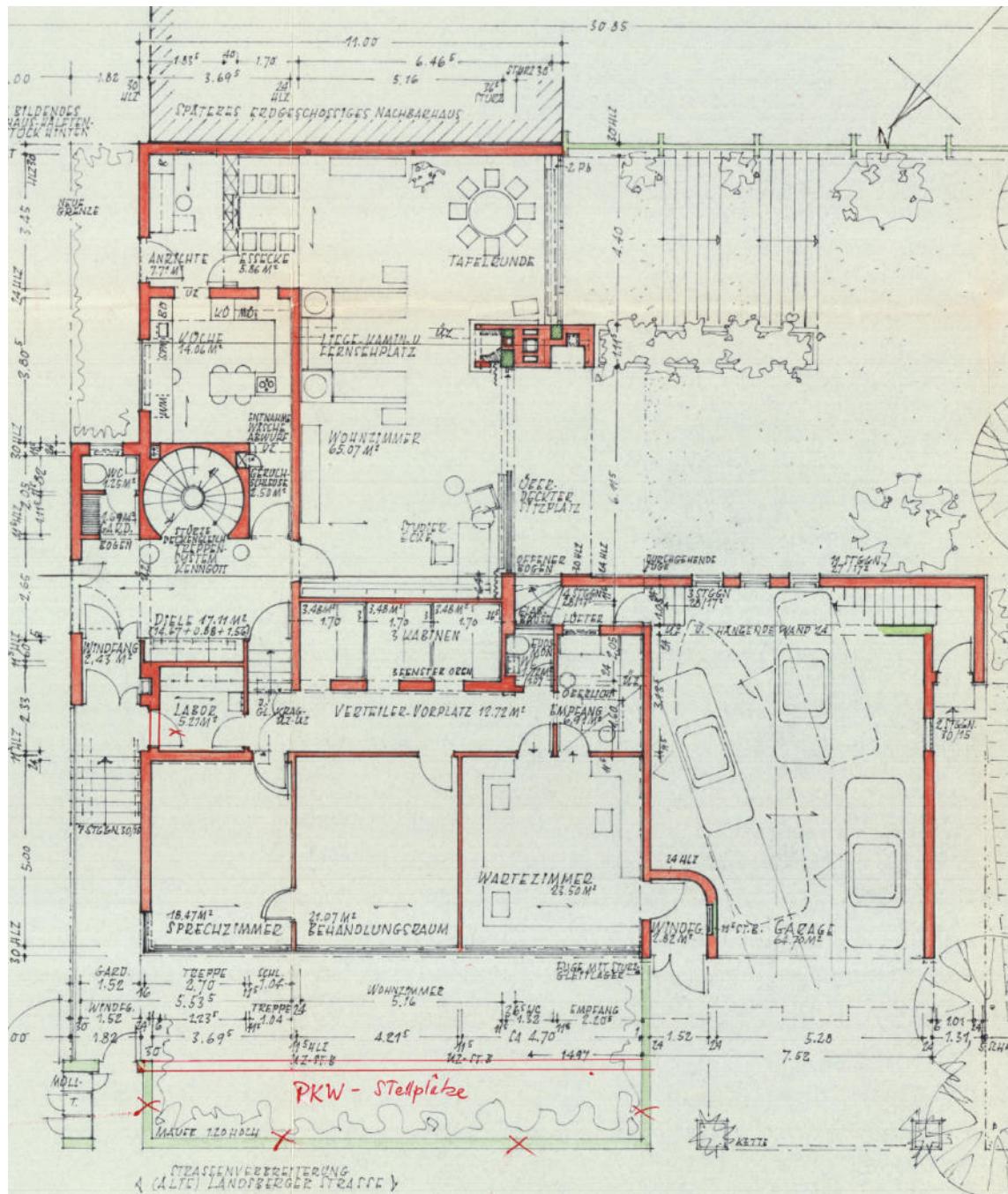
**Grundriss Kellergeschoß (Ausschnitt Eingabeplan)**

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 Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Seite 6 von 8



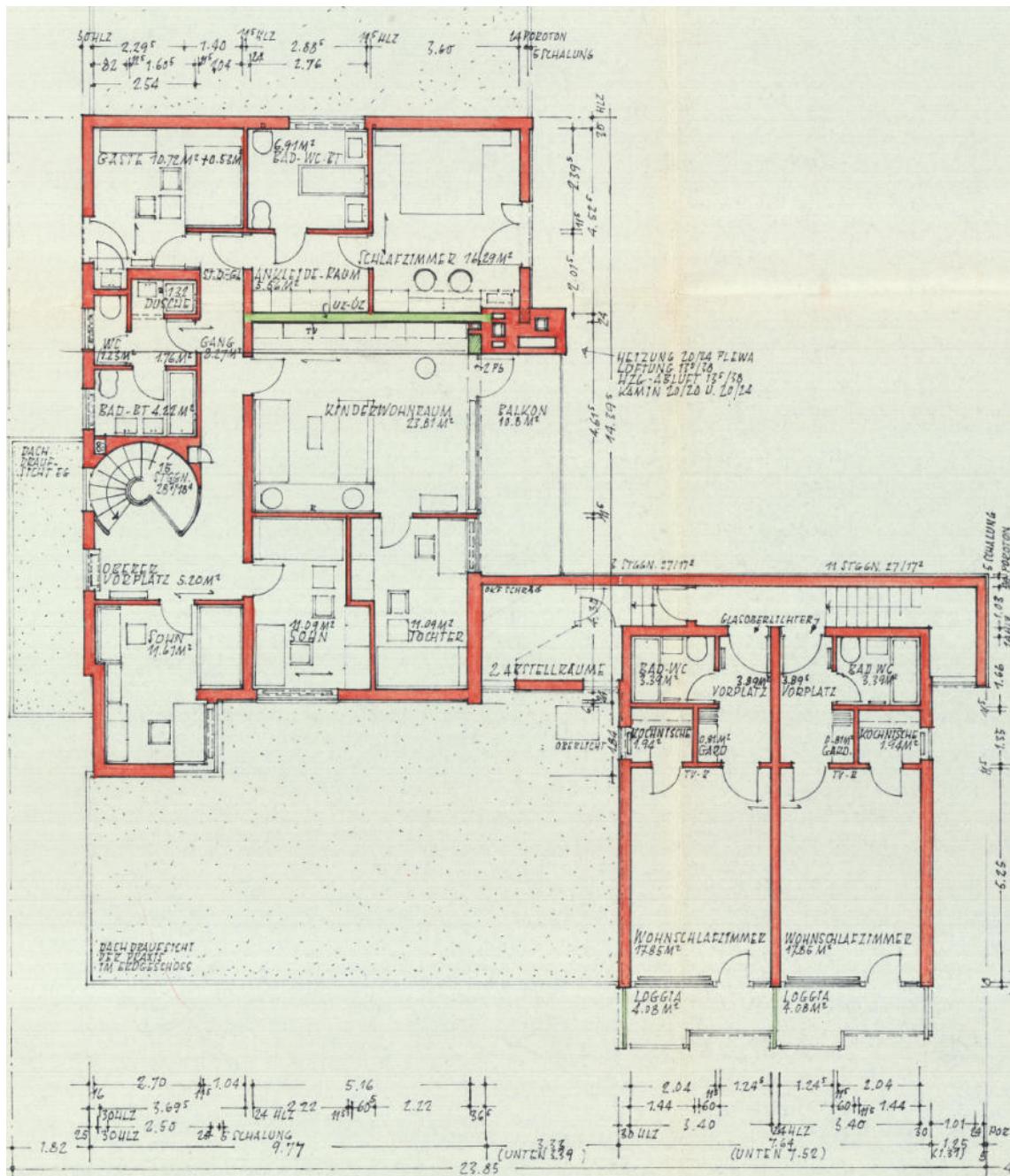
## **Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan, Grundrisseinteilung Praxis teilweise abweichend)**

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

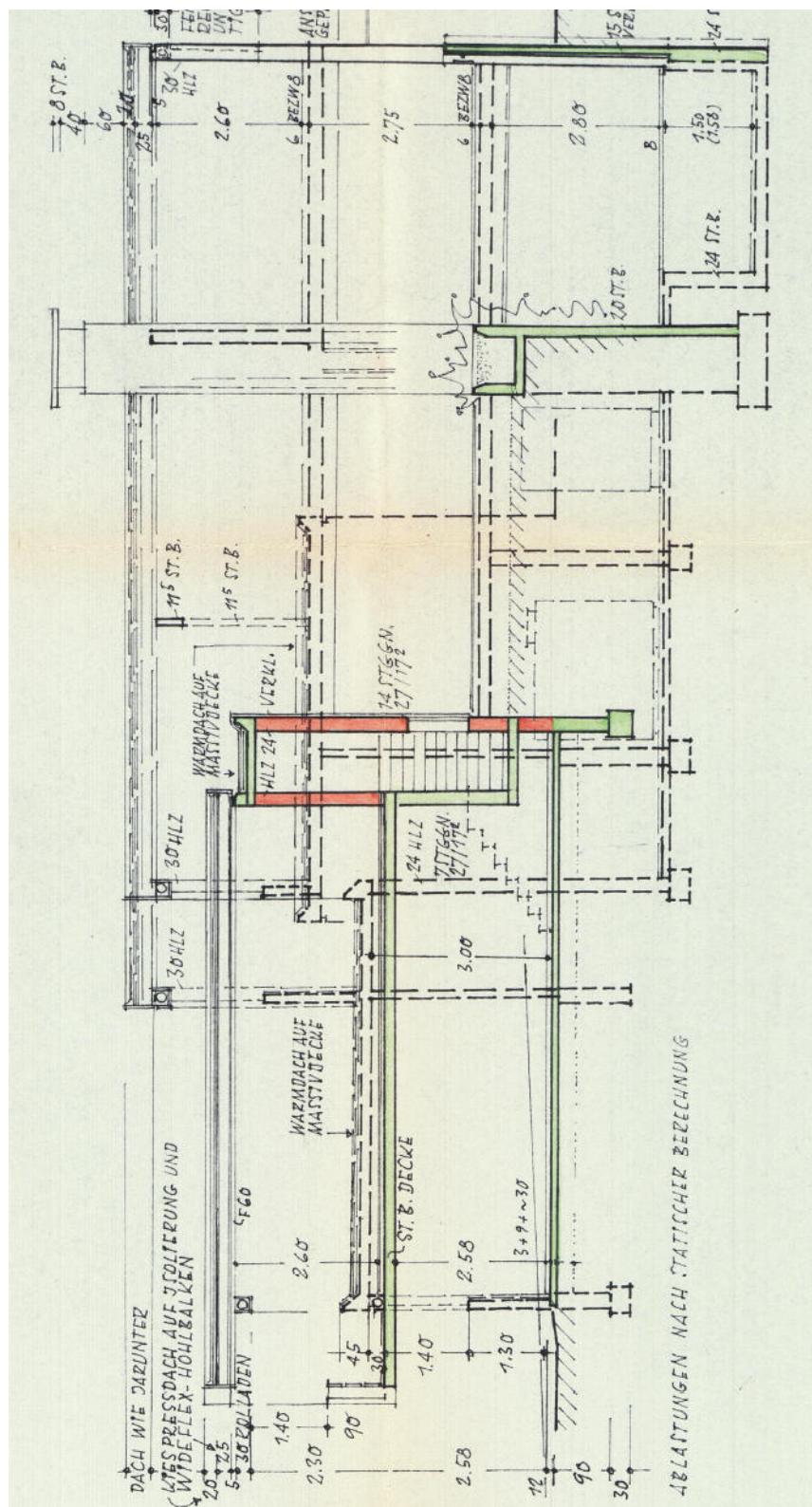
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Exposé Landsberger Straße 51, 82205 Gilching

Seite 7 von 8



## **Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabeplan)**



Gebäudeschnitt (Ausschnitt Eingabeplan)