

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 m², 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 m²**, 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, Verkehrsimmissionen aus dem Straßen- und S-Bahnverkehr witterungsabhängig gegeben.

Grundstück: annähernd rechteckige Grundfläche, Straßenfrontlänge in Nordost-/Südwestrichtung ca. 28 m, Grundstückstiefe in Nordwest-/Südost-richtung 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 m²) im Erdgeschoss und zwei Appartements (Wohnfläche jeweils ca. 29 m²) im

Obergeschoss, eine Hauptwohneinheit (Wohnfläche EG / OG ca. 241 m²) 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 Apartments 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 Apartments 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.

Fotos



Nordwestseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes



Praxiseinheit - Wartezimmer mit Eingang



Hauptwohneinheit – Wohnzimmer EG

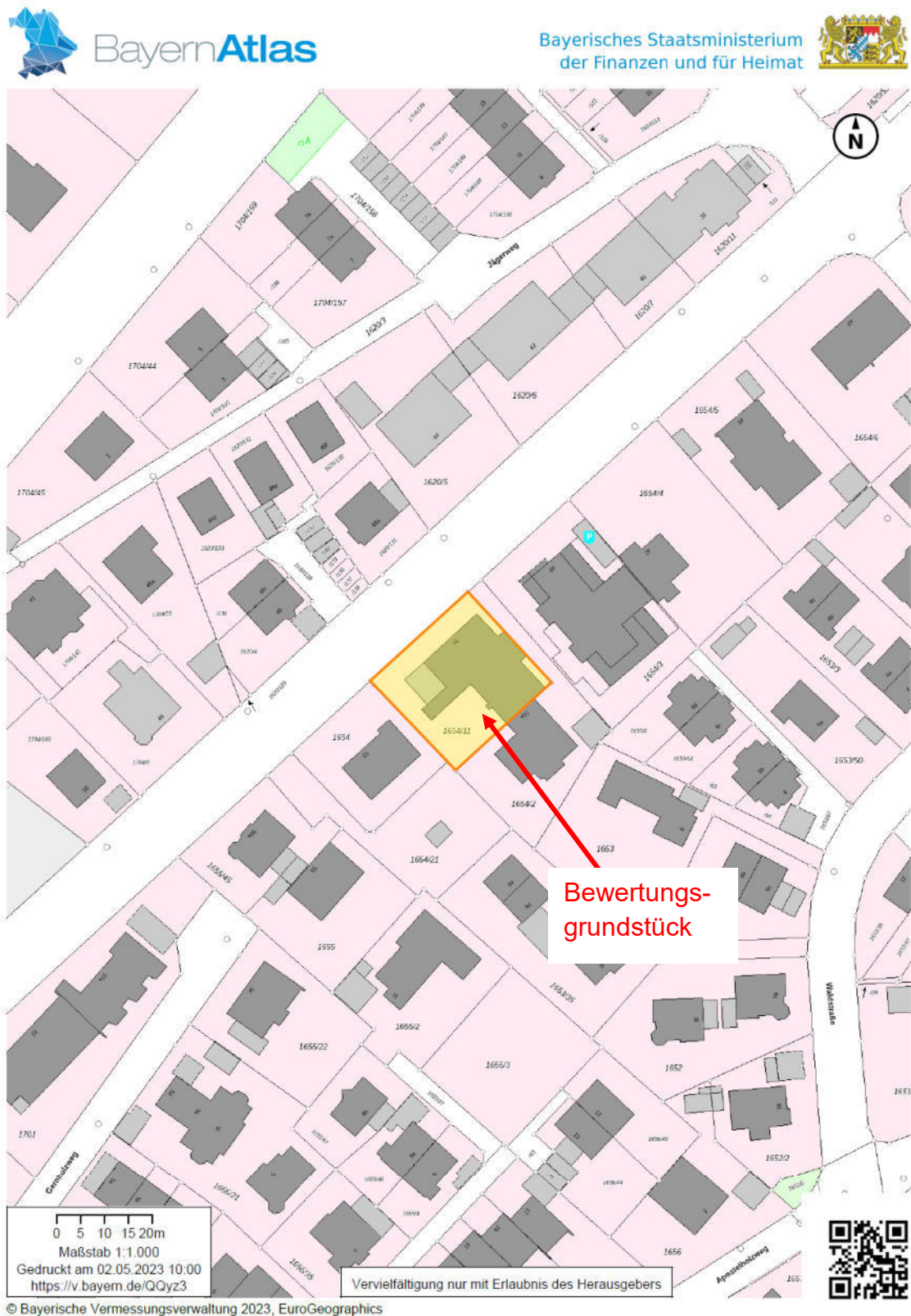


Nordwestseite der PKW-Doppelgarage

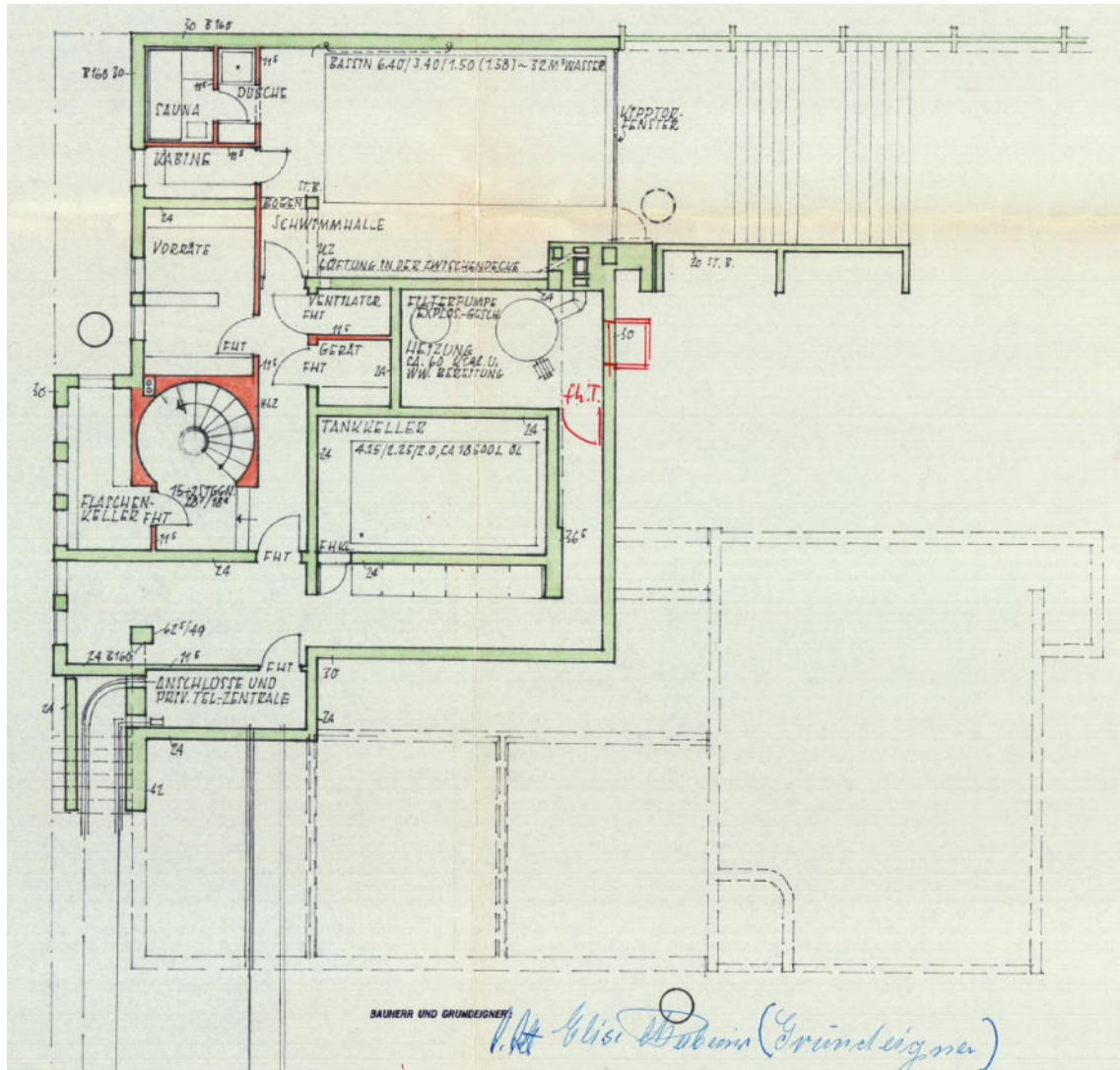


Gartenbereich Südostseite

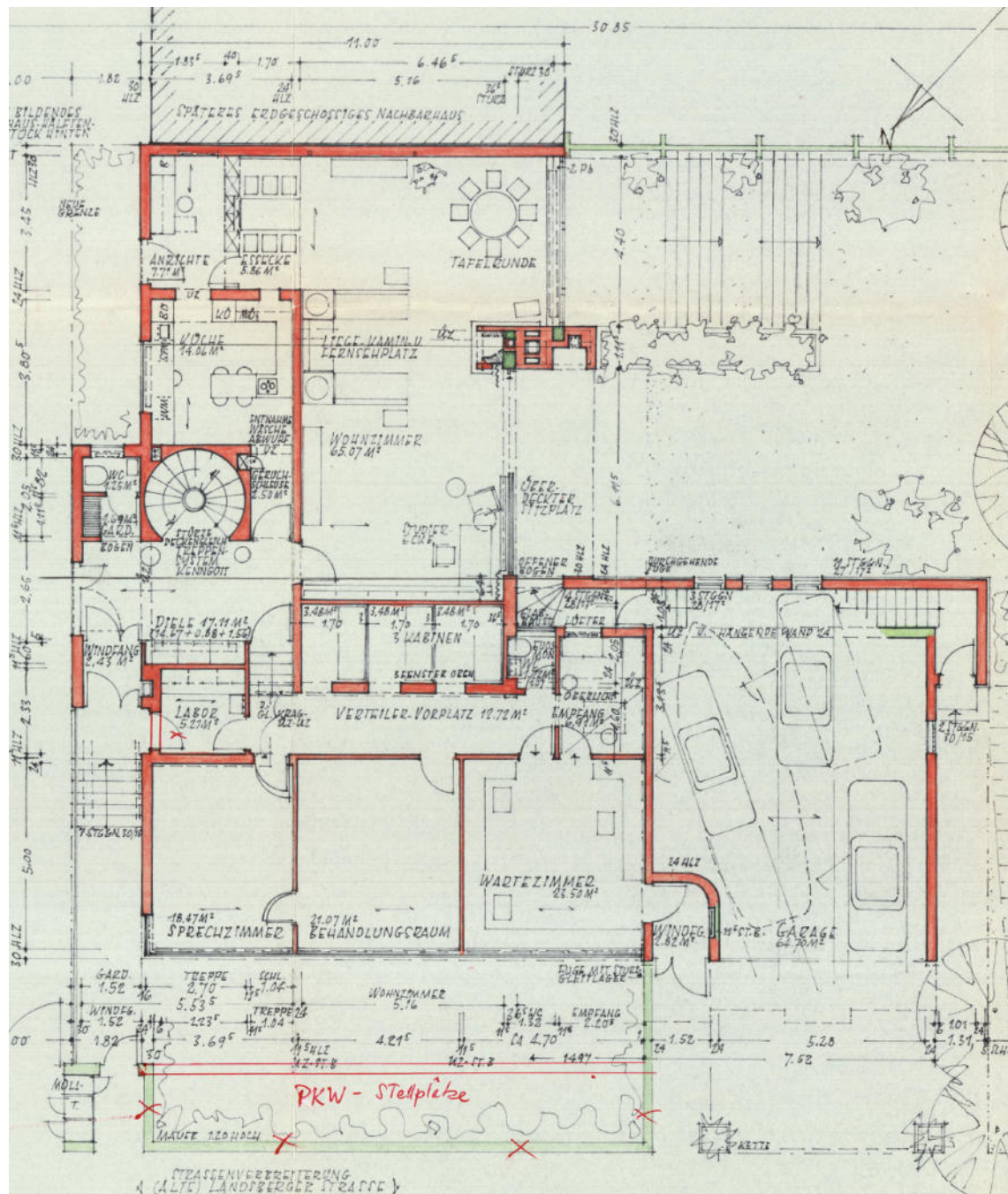
Lageplan (unmaßstäblich)



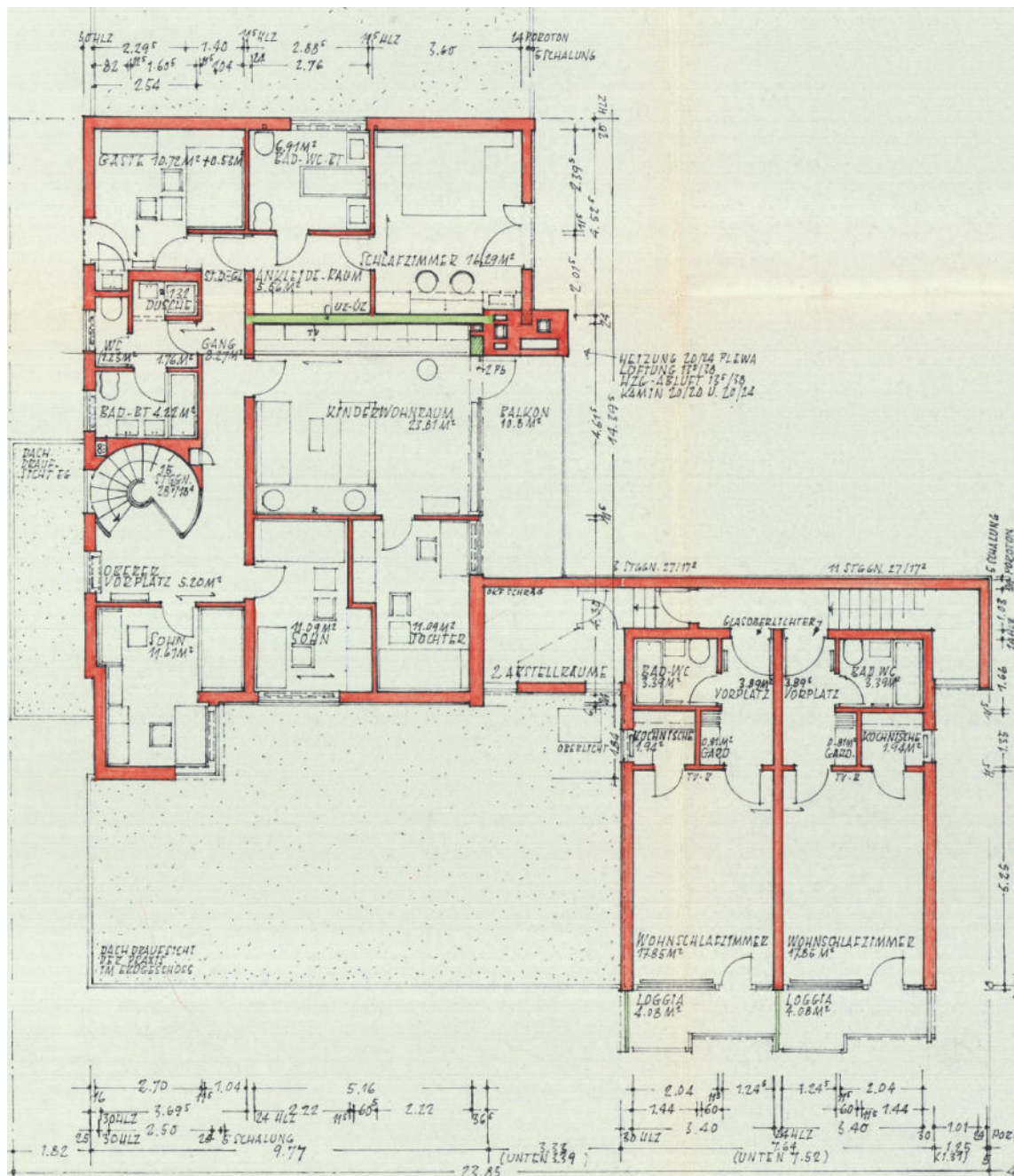
Grundrisse, Schnitt (unmaßstäblich)



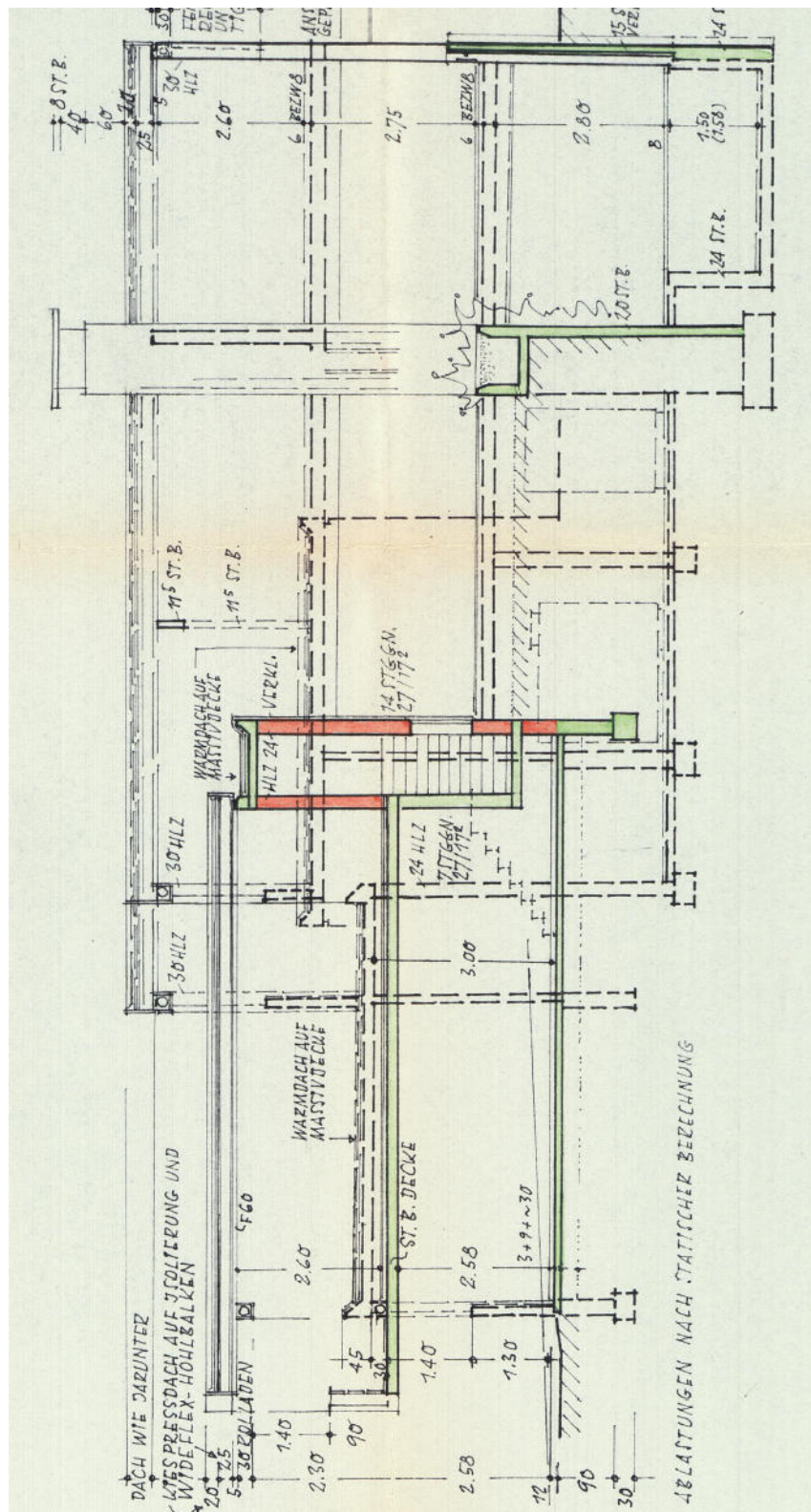
Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Eingabepplan)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan, Grundrisseinteilung Praxis teilweise abweichend)



Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Eingabebplan)



Gebäudeschnitt (Ausschnitt Eingabeplan)