

Exposé

Wohngebäude

Forststraße 1, 82547 Eurasburg



Mit der Verwertung dieses Grundstücks ist betraut:

Forstbetrieb Bad Tölz
Hindenburgstraße 30
83646 Bad Tölz
Frau Pöllath
Tel.: 08041 – 7649-0
Fax: 08041 – 7649-22
info-bad-toelz@baysf.de



82547 Eurasburg – Forststraße 1 Ehem. Forstamtsanwesen

| | |
|-----------------|---|
| Objektart: | Freistehendes Wohnhaus mit Nebengebäude |
| Grundstück: | FINr. 23/3, Gemarkung Eurasburg zu ca. 942 m ² |
| Grundbuchstand: | Keine Belastung |
| Lage | Gebäude- und Freifläche |

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung:

| | |
|-------------------------|---|
| Bebauung: | Wohngebäude mit Nebengebäude |
| Planungs- und Baurecht: | Kein Bebauungsplan, Vorhaben richten sich nach § 34 BauGB, Wohngebiet |
| Derzeitige Nutzung: | Leer stehend |
| Erschließung: | Voll erschlossen |
| Baujahr des Gebäudes: | 1920 |
| Denkmalschutz: | Einzeldenkmal |

Schriftliche Angebote werden bis zum 20.09.2019 um 12:00 Uhr in einem verschlossenen Kuvert mit dem Stichwort „Gebot Eurasburg“ erbeten.
Objektbesichtigung am Sonntag, den 08.09.2019 von 11:00 – 12:30 und am Freitag, den 13.09.2019 von 14:00 – 15:30 Uhr

Ansprechpartner: Frau Renate Pöllath
Tel.: 08041 – 7649-0

1. Standort

1.1 Makrolage

| | |
|-----------------------------|---|
| Bundesland | Bayern |
| Kreis | Bad Tölz |
| Ort und Einwohnerzahl | Eurasburg, ca. 4.200 Einwohner |
| Gemeinde | Eurasburg |
| Nächstgelegene größere Orte | Penzberg ca. 13 km Bad Tölz ca. 20 km München ca. 38 km Starnberger See ca. 6,5 km |
| Verkehrsanbindung | Autobahnanschluss A 95, ca. 1 km |
| Autobahnzufahrt | Eurasburg |
| Bahnhof | Wolfratshausen |
| Flughafen | München |

1.1.1 Lageplan / Straßennetz Eurasburg - Umgebung



1.2 Mikrolage

Innerörtliche Lage:

Öffentliche Verkehrsmittel:

Art der Bebauung und Nutzung:

Sonstiges:

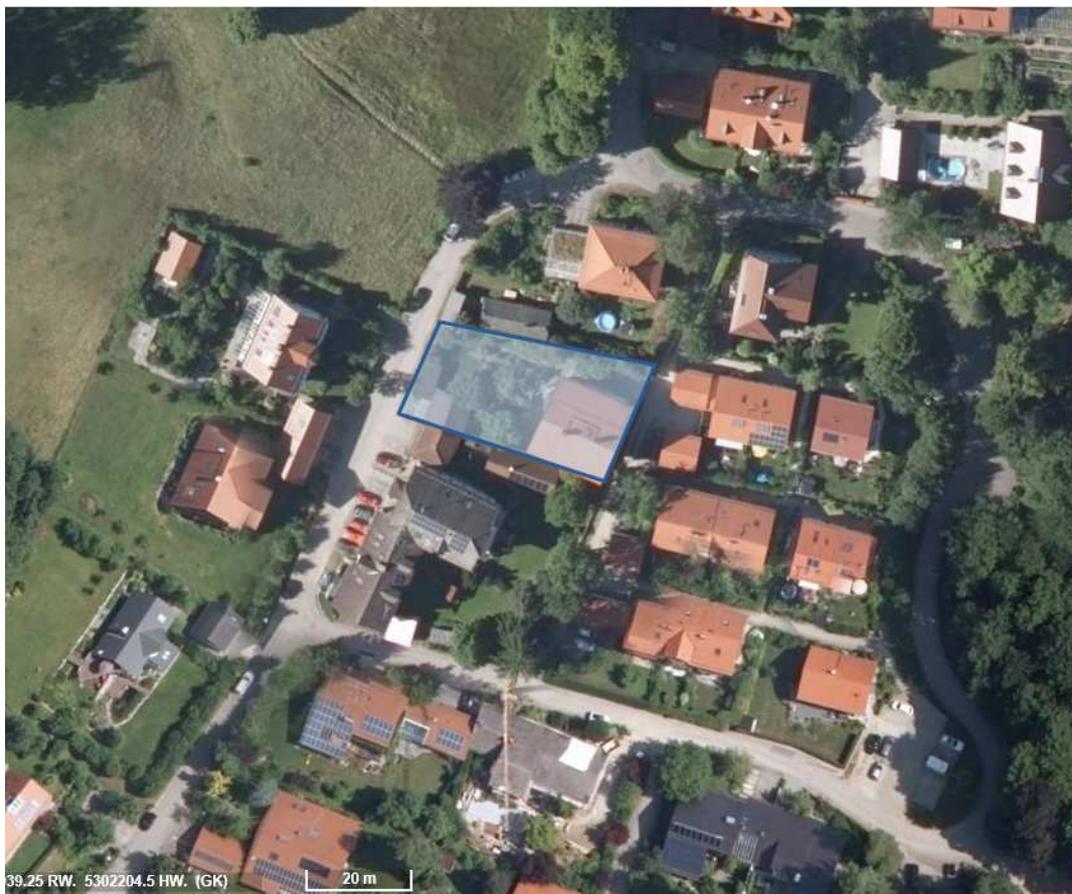
Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Eurasburg. Im Umfeld Wohnbebauung.

Anschluss an den ÖPNV

Wohngebiet, kein Bebauungsplan demzufolge ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

In Eurasburg gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule und kleinere Dienstleister und Gewerbebetriebe. Weitere Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule, Zahnärzte, eine Apotheke und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Geretsried vorhanden. In München stehen ausreichend weitere private und öffentliche Einrichtungen zur Verfügung. Das Loisachtal um Eurasburg bietet viele Rad- und Wanderwege.

1.2.1 Ortsplan / Luftbild



1.2.2 Lageplan Fl.Nr. 23/3, Gemarkung Eurasburg



2. Objekt

2.1 Objektfotos

Detailansichten Hauptgebäude



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Überdachter Eingang



Südseite von Südwest



Grundstückszugang von Westen



Carport mit Holzlege

2.2 Objektbeschreibung

2.2.1 Grundstück

| | |
|--------------------|---|
| Bezeichnung: | Fl.Nr. 23/3, Gemarkung Eurasburg Forststraße 1, 82547 Eurasburg Gebäude- und Freifläche |
| Grundstücksfläche: | 942 m ² |
| Anzahl Gebäude: | Einfamilienhaus mit Nebengebäude |
| Grundbuch: | Amtsgericht Wolfratshausen, Grundbuch von Eurasburg, Blatt 1600 |

2.2.2 Bauliche Anlagen / Allgemeine Beschreibung

Einfamilienhaus:

| | |
|---------------|---|
| Baujahr: | um 1920 |
| Beschreibung: | Massiv errichtetes Wohngebäude Wohnhaus mit Keller, 2 Vollgeschosse, vollunterkellert, ausbaufähiges Dachgeschoss |
| Heizung: | Zentralheizung - öl- und holzbefeuert |
| Bodenbeläge: | Parkett, Keramik, DG Holzdielen, KG Estrich |
| Türen: | Hauseingangstür: Massivholztür Innentüren: mehrfeldrige Holztüren, tlw. Glasausschnitte Sprossenverglasung |
| Fenster: | Holzkastenfenster/-Fenstertüren, Zwei- Sprossenfachverglasung, Holz Klappläden, |
| Dach: | Satteldach |
| Kamine: | zwei |

| | |
|---|--|
| Außenansicht: | Fassade verputzt, gestrichen und tlw. mit Holzverschalung |
| Denkmalschutz: | Einzeldenkmal |
| Derzeitige Nutzung: | leer stehend |
| Energiepass: | nein |
| Wärmedämmung Fassade: | nein |
| Rechte: | keine Eintragungen in Abteilung II und III |
| Erschließung: | Voll erschlossen |
| Internet-Anbindung: | DSL |
| Wohn- und Nutzfläche: | ca. 238 m ² |
| Schadstoffbelastung: | Schadstoffmessungen wurden im Juni 2017 durchgeführt, Messergebnisse und Bewertung siehe Anlagen |
| Bisherige Sanierungen und Modernisierungen: | 1997 Dachdeckung Tonziegel: 1997 Öl- und holzbefeuerte Zentralheizung: 2002 Elektroausstattung und Bad EG: 2002 |
| Nebengebäude: | Carport mit Unterstand sowie zwei Holzlegen |
| Nutzfläche Nebengebäude: | ca. 45 qm |

Aufgrund eines Wasserschadens müssen im Haus umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

3. Angebot:

Das Grundstück wird gegen Gebot öffentlich ausgeschrieben. Das Mindestgebot beträgt 800.000 €.

Der Zuschlag ist freibleibend und erfolgt zum Höchstgebot.

Schriftliche Gebote werden bis zum 20.09.2019 um 12:00 Uhr in einem verschlossenen Umschlag mit Stichwort „Gebot Eurasburg“ erbeten an:

Bayerische Staatsforsten AöR
Forstbetrieb Bad Tölz
z. H. Frau Pöllath
Hindenburgstraße 30
83646 Bad Tölz

Die Möglichkeit zum Nachgebot wird nicht eingeräumt.

Für Fragen setzen Sie sich bitte mit dem Forstbetrieb Bad Tölz in Verbindung.

Die Bayerische Staatsforsten AöR sind nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Die Bayerische Staatsforsten AöR behalten sich vor, die Ausschreibung zurückzunehmen oder nach freier Entscheidung nicht weiter zu verfolgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass seitens der Bayerischen Staatsforsten AöR als Verkäufer im Erfolgsfall keine Maklerprovision entrichtet und im Fall des Verkaufs keine Auskünfte über den Erwerber erteilt werden. Die o. a. Beschreibung ist eine oberflächliche Einschätzung der Bausubstanz. Das Objekt steht zum Verkauf wie gesehen und/oder besichtigt mit dem kompletten Inventar. Die Bayerische Staatsforsten AöR behält sich vor, die Mängelhaftung (Sach- und Rechtsmängel) zu beschränken.

Alle Angaben (auch Zahlen und Größenangaben) in diesem Exposé sind unverbindlich. Maßgeblich ist der abzuschließende Kaufvertrag.

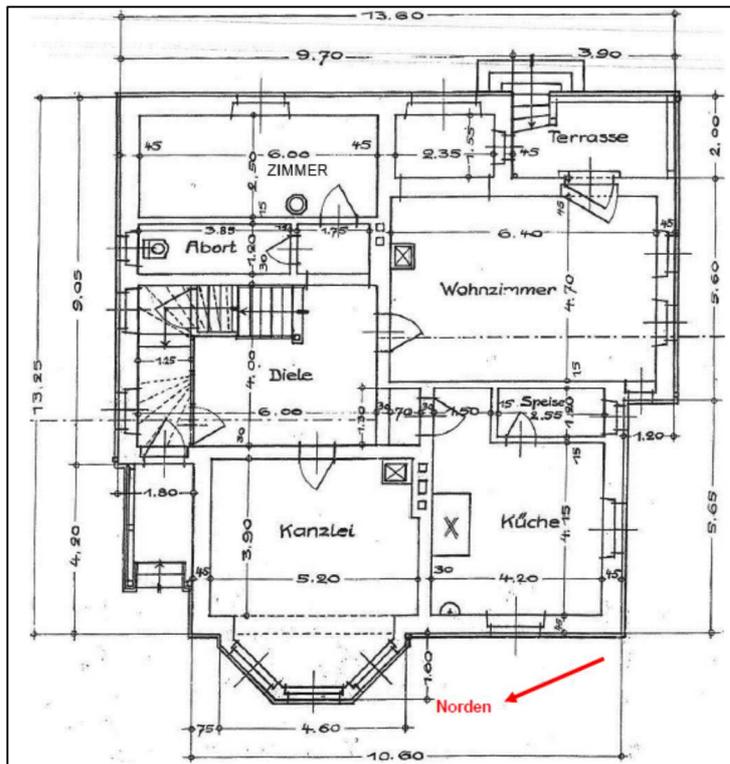
Die Einholung von Genehmigungen für wie auch immer geartete Nutzungen des Objektes ist Angelegenheit des künftigen Nutzers und Eigentümers.

Der Kaufpreis ist nach Eintragung der Auflassungsvormerkung zu zahlen.

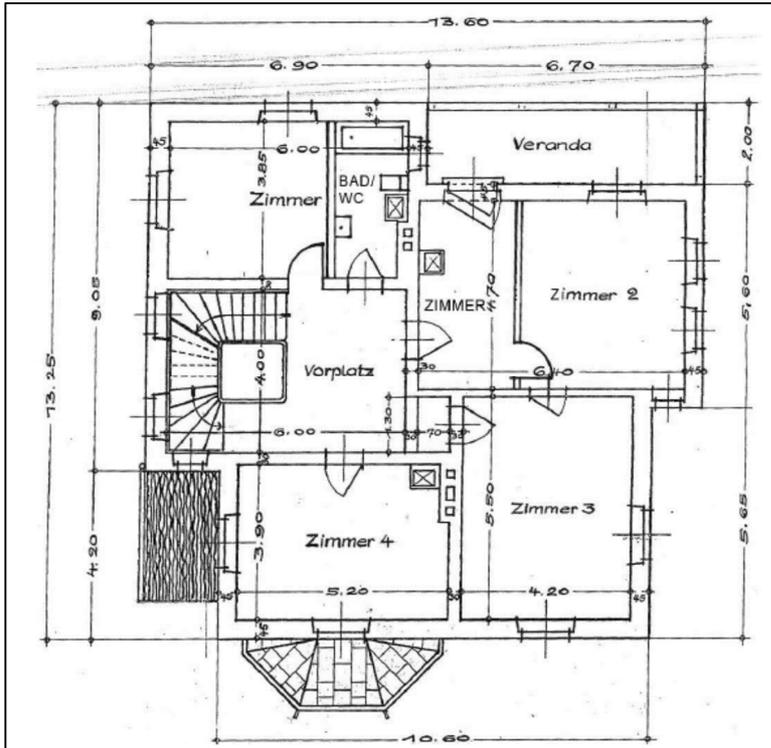
Hinweis: Der Käufer trägt alle Kosten
(Notar- und Grundbuchkosten, 3,5 % Grunderwerbsteuer, etc.)

4. Anlagen

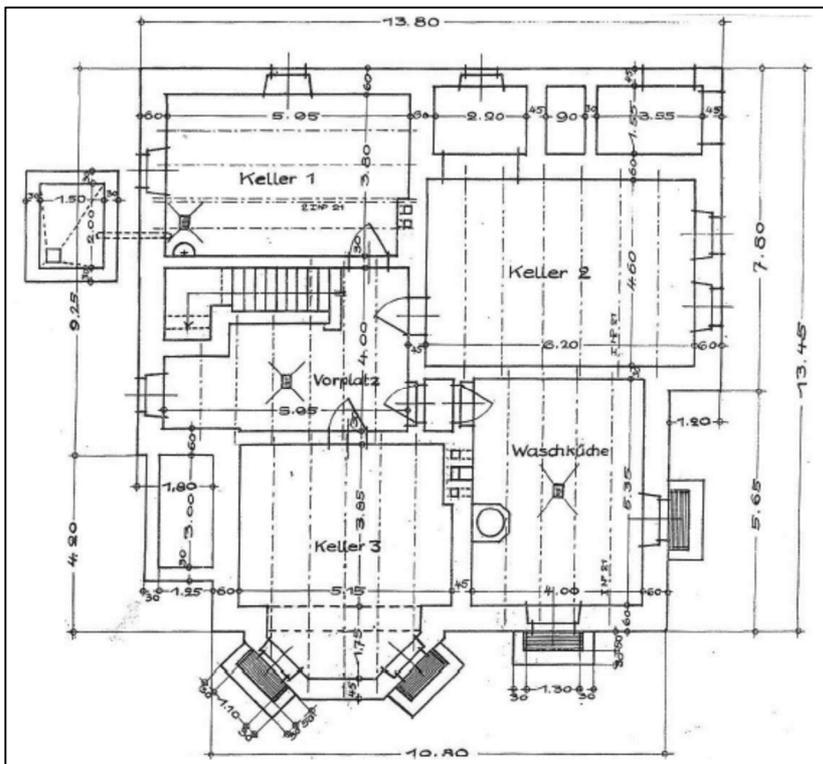
- Grundrisse
- Ansichten
- Schnitt



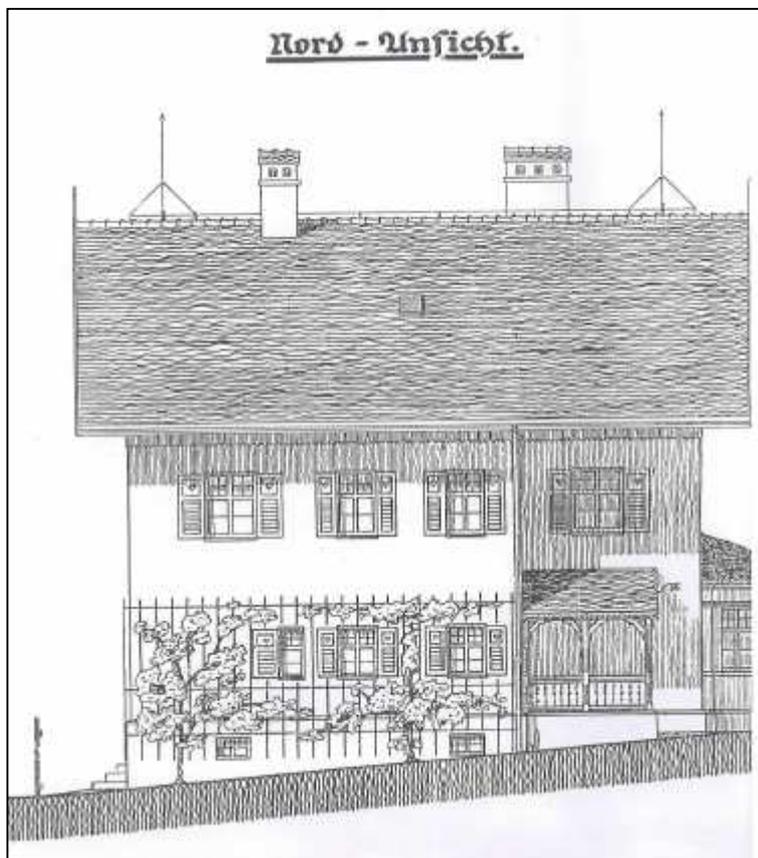
Grundriss EG

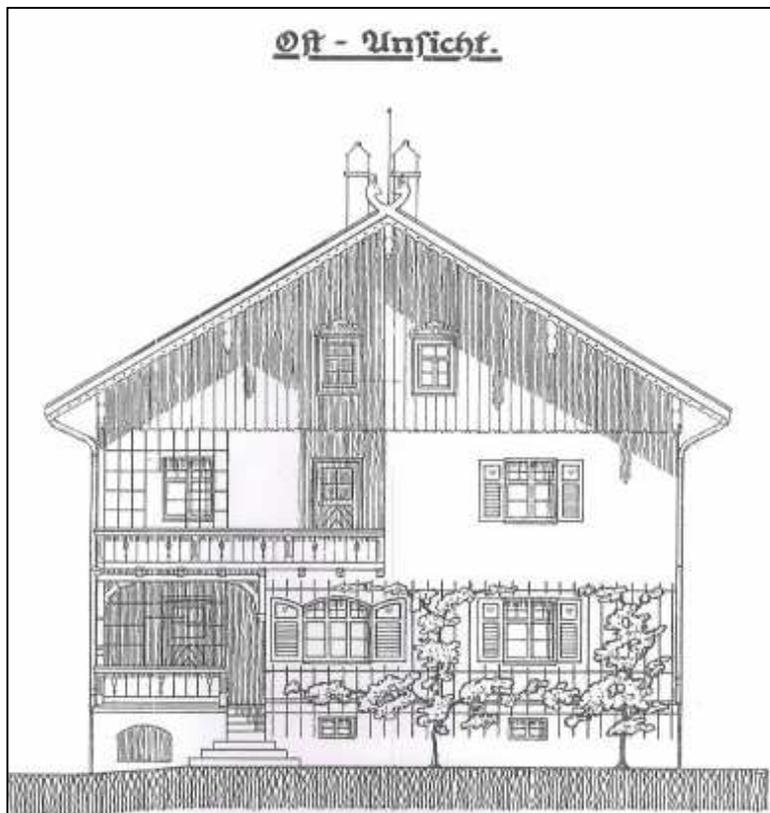
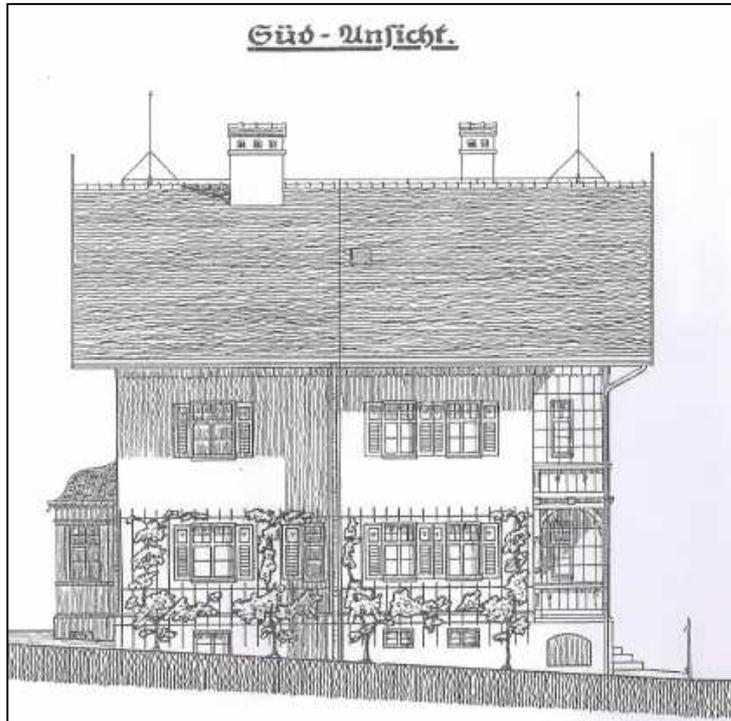


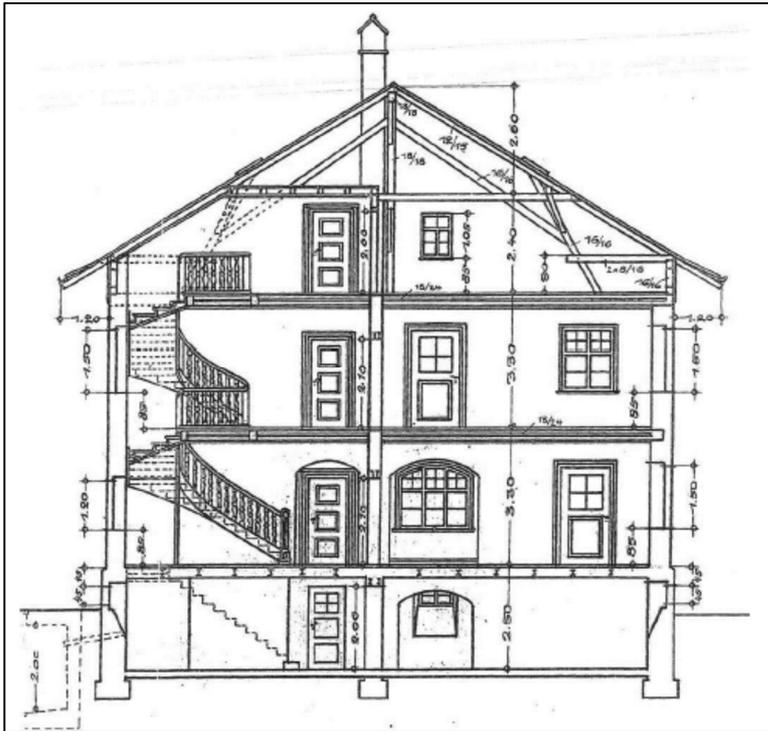
Grundriss OG



Grundriss KG







Ergebnisse

| Stoff | Bestimmungs- grenze [ng/m ³] | gefundene Konzentration [ng/m ³] Luftprobe 0908 |
|-------------------|--|---|
| Aldrin | 20 | < |
| Dichlofluanid | 20 | < |
| p,p'-DDE | 20 | < |
| Dieldrin | 20 | < |
| β-Endosulfan | 20 | < |
| Heptachlor | 20 | < |
| Lindan | 10 | 340 |
| β-HCH | 10 | 20 |
| Methoxychlor | 20 | < |
| Tolyfluanid | 20 | < |
| Chlorpyrifos | 20 | < |
| Chlordan | 20 | < |
| Chlorthalonil | 20 | < |
| p,p'-DDT | 20 | < |
| p,p'-DDD | 20 | < |
| α-Endosulfan | 20 | < |
| Endrin | 20 | < |
| Hexachlorbenzol | 20 | < |
| α-HCH | 10 | 40 |
| Δ-HCH | 10 | < |
| Pentachlorphenol* | 10 | 160 |
| Bromophos | 20 | < |
| Parathion-ethyl | 20 | < |

< = kleiner Bestimmungsgrenze, 'n.b.' = nicht bestimmt, * nach Derivatisierung.

Messergebnisse Schadstoffbelastung Dachstuhl
Dr. Carl – Institut für Umweltforschung vom 21.06.2017

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

- Die Belastung der Raumluft des Dachgeschoßes (nicht ausgebauter Speicher bis zur Brandschutztüre) mit 340 ng/m³ Lindan liegt oberhalb des Richtwertes I (100 ng/m³). Eine gesundheitliche Gefährdung ist somit nicht auszuschließen. Der Richtwert II (Eingreifwert) von 1 µg Lindan/m³ (1000 ng/m³) wurde unterschritten.
Hinweis: Die Isomeren α- und β-Hexachlorcyclohexan (HCH) wurden ebenfalls nachgewiesen.
Die Belastung der Raumluft des Dachgeschoßes (nicht ausgebauter Speicher bis zur Brandschutztüre) mit Pentachlorphenol (PCP) liegt mit 160 ng/m³ oberhalb von 100, aber unterhalb von 1000 ng PCP/m³ Luft. Bei einer Raumluftbelastung oberhalb von 100 ng PCP/m³ Luft ist bei der geplanten Nutzung des Speichers als Wohnraum eine gesundheitlichen Gefährdung nicht auszuschließen.
Die nachgewiesene Belastung steht im Einklang mit der dokumentierten Holzschutzmittelbehandlung im Jahr 1972 und mit den Nachweisen in Materialproben.
- Die beiden untersuchten Dachbalken Typ 1 (alter, handbehauener und vermutlich gekalkter Weichholzbalken) und Typ 2 (jüngerer, maschinell bearbeiteter Weichholzbalken) sind mit Lindan, OCDD (Octachlordibenzodioxin) und Pentachlorphenol (PCP) belastet.
Die Lindan-Konzentrationen könnten auf eine mögliche Sekundärbelastung der untersuchten Holzbalken hindeuten. Sekundärquellen sind Bauteile oder Einrichtungsgegenstände, welche die Schadstoffe meist über längere Zeit aus der Raumluft aufgenommen haben. Sekundärquellen vermögen ihrerseits die eingelagerten Schadstoffe nach und nach wieder in die Raumluft freizusetzen und tragen so zur Raumluftbelastung bei. Es besteht die Möglichkeit, daß eine Quelle in anderen Bauteilen des Hauses vorhanden ist.
Der Nachweis von OCDD deutet auf eine deutliche Verunreinigung des untersuchten Materials mit Dioxinen hin.
Die hohe Belastung mit PCP deutet darauf hin, daß diesen Hozbauteilen des Dachstuhls Holzschutzmittel gezielt zur Veränderung der Produkteigenschaften zugesetzt wurde.
- Ich empfehle, bei dem geplanten Ausbau des Dachgeschoßes (Speicher) als Wohnraum die nachgewiesenen Belastungen zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
- Bitte beachten Sie unser Informationsangebot im Internet: www.dr-carl-institut.de

Türkenfeld, den 21. Juni 2017,



Zusammenfassende Bewertung Dr. Carl – Institut für Umweltforschung