

**Exposé zum Verkehrswertgutachten**  
Amtsgericht Weiden i.d. OPf.

**Aktenzeichen: 1 K 1/22**

**Objekt:**



**Wohn- und Geschäftshaus**

**Lage des Objekts**

Bahnhofstraße 30, 30a, 30b, 92637 Weiden i.d. OPf., relativ zentrumsnahe Lage, aber abseits von größeren und wichtigen Einkaufsstraßen, hinsichtlich der Wohnlage lärmbeeinträchtigt

**Grundstücksbeschreibung**

Gemäß Grundbuchauszug 2.609 m<sup>2</sup> großes Grundstück ohne Eintrag im Altlastenkataster, jedoch mit Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen, darüber hinaus alte unterirdische Behälter und Leitungen unter den westlichen Parkplatzflächen vorhanden, an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze Grenzbebauung zum öffentlichen Straßenraum, im Innenhof und entlang der westlichen Grundstücksgrenze Pkw-Stellplätze

**Gebäudebeschreibung**

L-förmiges, vollständig unterkellertes, 3-geschossiges Gebäude, bestehend aus drei Häusern (drei Treppenhäuser) mit nicht ausgebauten Dachgeschossen

**Baujahr,**  
**Modernisierungen**

Baujahr nicht genau bekannt, vermutlich 1922; Einbau einiger Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Einbau einer Zentralheizung

**Wohn-/Nutzfläche**

Gewerbliche Nutzung durch den Grundstückseigentümer im Erdgeschoss (Ladenlokal mit Verkaufs- und Lagerräumen) mit insgesamt ca. 547 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 16 fremd vermietete Wohnungen und zwei kleine, leerstehende (Büro-/Lager)Einheiten mit insgesamt ca. 2.171 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Beurteilung**

Weitgehend Originalzustand mit entsprechendem Modernisierungs- und Instandsetzungsanstau, Kellerräume großteils vermüllt; Marktängigkeit gegeben

**Wertermittlungsstichtag**

**12.01.2023**

**Verkehrswert**

**2.100.000 €**

**Hinweis:**

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen wird.**