

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 m² 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 m² Nutzfläche,
16 fremd vermietete Wohnungen und zwei kleine, leerstehende (Büro-/Lager)Einheiten mit insgesamt ca. 2.171 m² Wohnfläche

Beurteilung

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

Wertermittlungstichtag

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.