

Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 23.02.2024

Gericht	Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
Aktenzeichen	1 K 25/23
Bewertungsobjekt	Dreifamilienhaus - Wohnanwesen (modernisierter Altbau) 95676 Wiesau, Hauptstr. 25 ... Grundbuch Wiesau Blatt 3372
Grundstück	Gemarkung Wiesau Flst. 1001/3 ... Reihen-Grundstück, Grundstücksgröße 633 m² ... Breite rd. 21,5 m, Tiefe rd. 29 m; Lage im Ortszentrum von Wiesau (Markt mit rd. 4.000 Einw. im LK Tirschenreuth / Oberpfalz); Mischgebiet „MI“, kein Bebauungsplan (§ 34 BauGB); an der Nordseite der Hauptstraße; Gelände annähernd eben
Bauliche Anlagen	Wohnhaus, Nebengebäude, Außenanlagen
- Wohnhaus	freistehendes Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, voll unterkellert; rd. 213 m² Wohnfläche (105 m ² im EG, 2 x 54 m ² im OG); nicht ausgeb. Dachgesch. (Walmdach, 48° DN, ohne Kniestock, Ausbau möglich); urspr. Baujahr 1930, grundlegende Modernisierung 2018 - 2020, insb. Fenster/Türen, Dach, Fassaden, Heizungsanlage, Sanitärräume, Fußböden durch die derzeitigen Eigentümer (nach Erwerb des Anwesens im Nov. 2017); 611 m ² Brutto-Grundfläche, ca. 1.572 m ³ Brutto-Rauminhalt; Außenwände mit 38er Mauerwerk, Innenwände mit 25er/12er Mauerwerk; Massivdecke über dem Keller, ansonsten Holzbalkendecken; Tonziegel-Deckung, 12 cm Wärmedämmung; wärmeschutzverglaste Kunststoff-Fenster, Kunststoff-Rollläden; Gas-Zentralheizung; EG-Terrasse (30 m ²) mit WPC-Dielen
- Nebengebäude	altes Lagergebäude, Bj. angenommen 1930 (zusammen mit dem Wohnhaus); rd. 50 m ² bebaute Fläche (5 m tief x 10 m breit); erdgeschossig mit Pultdach (Bitumen-Dachbahnen); Holzkonstruktion, z.T. Massivbauweise
- Außenanlagen	Hofeinfahrt/Hauszugang und Nebengebäude-Vorplatz asphaltiert; einfacher Holzlattenzaun (incl. Tor/Gehtür) Straßenseite; nur <i>einfache</i> gärtnerische Anlagen
Zustand	Wohnhaus-EG und -OG sowie Fassaden/Dach in ordentlichem Zustand; Nebengebäude insgesamt in schlechtem Zustand, nicht erhaltenswert
Verkehrswert Dezember 2023	260.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG rd. 1.221,- € /m ² Wohnfläche (bezogen auf 213 m ² WFI)
Besonderheiten	- Bewertungsobjekt eigengenutzt, keine Mietverhältnisse mit Dritten - ehem. Wohnhaus-Anbau O-Ecke (noch in den amtlichen Lageplänen) bereits 2012-2014 abgebrochen - eine Innenbesichtigung durch den Gutachter wurde nicht ermöglicht



NW-Seite ... **Hauptstr. 25** ... SW-Seite
Ansicht von der Hauptstraße



SO-Seite ... **Hauptstr. 25** ... NO-Seite
Ansicht von Osten