

# Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 26.07.2024

Gericht	<b>Amtsgericht Weiden</b> i.d.OPf. ( Abt. für Immobilienvollstreckung )
Aktenzeichen	<b>1 K 32/23</b> (Wohnung) <b>und 1 K 31/23</b> (Garage)
Wohnung	<b>Eigentumswohnung</b> im <b>IV. OG</b> - mitte (im Baukörper Süd) ... Baujahr 1971/72 95643 <b>Tirschenreuth, Peterangerstr. 5</b> ... Grundstück <b>Flst. 1976/4</b> <b>52 / 1000</b> MEA am Grundstück (0,3719 ha), verb. mit dem Sondereigentum <b>SE Nr. 15</b> ... 4-Zimmer-Wohnung (Nr. 15), mit Kelleranteil Nr. 6; <i>Wohnungsgrundbuch Tirschenreuth Blatt 7385</i>
Garage	<b>Pkw-Garage</b> im Garagenhof West von Flst. 1976/7 ... Baujahr 1970er <b>Tirschenreuth, Hübelstraße</b> ... vereinigt Grundst. <b>Flste. 1976 u. 1976/7</b> <b>1 / 57</b> MEA am vereinigten Grundstück (0,2686 ha), verb. mit dem Teileigentum <b>TE Nr. 20</b> ... Garage Nr. 20 (nach Angabe östl. Garagenzeile, 3. Garage v. Süden) <i>Teileigentumsgrundbuch Tirschenreuth Blatt 7520</i>
Grundstücke	Lage im Nordwesten von Tirschenreuth, westlich der Peterangerstraße und nördlich der Hübelstraße; rd. 1,2 km Entfernung zum Stadtzentrum; im Bereich der BRW-Zone 2307 (Mozartstraße / Mezgerstraße); Allgem. Wohngebiet WA, erschlossenes Bauland in B-Plan-Gebiet (§ 30 BauGB)
- Gem.eigentum GE	<u>Wohngebäude</u> freistehend, mit KG, EG und 7 OG's, Flachdach; 24 Wohneinheiten (je 3 Wohnungen/Geschoss x 8 Wohn-Geschosse); zeittypische architektonische Gestaltung und Bauweise; Ortbetondecken, Außenwände mit 30er MW, im KG betonierte, AZ-Platten-Fassadenverkleidung; Öl-Zentralheizung (neuer 225 kW-Heizkessel, Bj. 2005); Treppenhaus Nordseite; Aufzug (1000 kg, 9 Haltestellen, 2020 erneuert) <u>Außenanlagen</u> Hauszugänge mit Betonstein-Verbundpflaster, gepflegte gärten. Anlagen (Rasenflächen, Baumbestand insb. N- u- W-Grenze) <u>Garagenhof / Zufahrt</u> mit Betonpflaster; Stützmauern / Beton-Differenzstufen
- Sondereigentum SE	<b>4-Zimmer-Wohnung</b> im <b>IV. OG</b> : Haupt-Orientierung nach SO und SW; innenlieg. Sanitärräume, Loggia nach SO (geschlossen mit Schiebefenstern) <b>Wohnfläche</b> rd. <b>103 m<sup>2</sup></b> ; wärmeschutzvergl. Kunststoff-Fenster (neu 2007), Fußböden überwiegend mit PVC-Belag, Parkettboden im Wohnzimmer; WC m. Spülk.-WC, Handwaschbecken; Bad m. Badewanne, Waschbecken; (fensterloses) Kellerabteil: rd. 5 m <sup>2</sup> Nutzfläche, Betonboden, Lattentür zum Flur <b>Garage</b> : Beton-Fertigteilgarage in Garagenzeile, rd. 14 m <sup>2</sup> bebaute Fläche
Zustand	alterstypischer Zustand, derzeit kein größerer Reparaturanstau, sowohl bezüglich des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums
<b>Verkehrswert</b>	160.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG
- Mai 2024 -	<b>154.000,- €</b> für die <b>Wohnung</b> + <b>6.000,- €</b> für die <b>Pkw-Garage</b>



**Peterangerstr. 5** ... im **IV. OG**  
Flst. 1976/4 **Wohnung** (SE Nr. 15)



Garagenhof West 3. Garage v. re.  
auf Flst. 1976/7 **Garage** (Nr. 20)