

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 25.02.2025

Gericht
Aktenzeichen

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
1 K 42/24

Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss (im Gebäude-Südteil)
95643 Tirschenreuth, St.-Peter-Str. 33b

27,32/1000 MEA am Grundstück, verb. mit dem Sondereigentum
SE Nr. 17 ... Wohnung Nr. 17, **1-Zi-Appartement** mit (Süd-) Balkon;
Sondernutzungsrecht: offener **Pkw-Stellplatz** STPL 17
Wohnungsgrundbuch Tirschenreuth Blatt 7317

Grundstück

Gemarkung Tirschenreuth Flst. 1960/3 (Grundstücksgröße 2.712 m²);
mittlere Wohn-Lage im NW von Tirschenreuth, beim Krankenhaus;
an der Südseite der St.-Peter-Straße, östl. des AOK-Verwaltungsgebäudes

Bauliche Anlagen

Eigentumswohnanlage, Baujahr 1970 (KG, EG und 1.OG),
2019-2021 Modernisierung und Aufstockung (2.OG,DG) sowie
Aufteilung in 35 Wohneinheiten nach § 8 WEG

- *Gem.eigentum GE*

Wohngebäude freistehend, mit KG, EG, 1.OG, 2.OG und DG;
24er Mauerwerk mit Wärmedämm-Verbundsystem, flach geneigte Dächer,
Balkone in Stahlkonstruktion mit Geländerplatten (HPL ... Trespa);
Heizung/Warmwasser über 2 Wärmepumpen im Garten;
Treppenhaus: Betontreppen mit Natursteinbelag, Personen-Aufzug Bj. 2021
Außenanlagen Zufahrt asphaltiert, Hauszugang/Wege mit Betonpflaster,
einfache aber gepflegte gärtnerische Anlagen (Rasenflächen, Laubbäume)

- *Sondereigentum SE*

1-Zimmer-Wohnung im **1. Obergeschoss**, mit Diele/Kochnische, Bad/WC,
Wohn-/Schlafraum und (Süd-) Balkon;
Wohnfläche 30,85 m² (davon: 3,30 m² Balkon bei Anrechnung zu 1/2);
wärmeschutzverglaste Kunststoff-Fenster, Vinylboden im Wohnraum;
Bad/WC m. Waschtisch, Dusche, (Wand-)WC, Wand- u. Bodenfliesen
Waschmaschine; Kochnische mit Küchenzeile;
Sondernutzungsrecht am **Pkw-Stellplatz** („STPL 17“) : 2,50 m x 5,00 m;
offenfugig verlegtes Betonpflaster

Zustand

insgesamt in sehr gepflegtem Zustand; praktisch *kein* Reparaturanstaue,
sowohl bezüglich des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums

Verkehrswert
Februar 2025

97.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG
das entspricht rd. 3.144,- € /m² Wohnfläche (bei 30,85 m² WFI)

Besonderheiten

Wohnungsbesetzungsrecht bis mind. 2036 / max. 2041 zugunsten der
Kliniken Nordoberpfalz AG, Weiden (*die gesamte Miete für die insg. 18
betroffenen Wohnungen Nrn. 3 bis 20 überweist die Kliniken AG auf ein
Konto der Hausverwaltung; die Hausverwaltung zahlt dann den jeweiligen
Eigentümern, nach m² Wohnfläche, deren Mietanteil aus*)



Whg. 17 ... 1. OG, Whg. links
Wohnhaus (Ansicht v. Süden)



STPL 17 (= der Stellpl. mit dem Pkw)
Ansicht von Südwesten