

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

Aktenzeichen: 1 K 43/25

### Objekt



1 1/2-Zimmer- Eigentumswohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss und Keller, im Aufteilungsplan mit SE-Nr. 20 bezeichnet, mit oberirdischem Pkw-Stellplatz Nr. 20 (Sondernutzungsrecht)

im Haus „Alte Amberger Straße 3“ der Wohnanlage „Alte Amberger Straße 3 und 3a, 95478 Kemnath, mit insgesamt 42 Wohneinheiten

### Lage des Objekts

Südlicher Bereich der Stadt Kemnath, in einem Neubaugebiet südlich der Bundesstraße B 22, mittlere Wohnlage

### Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße der FlstNrn. 1346/4, Gmkg. Kemnath, 3.455 m<sup>2</sup>; in etwa trapezförmiger Zuschnitt, oberirdische Pkw-Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (keine Tiefgargenstellplätze)

### Gebäudebeschreibung nach äußerem Augenschein und Planunterlagen

Eigentumswohnanlage in konventioneller Massivbauweise, 3-geschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, vollständig unterkellert (Keller-räume der Miteigentümer, Gemeinschaftsräume, Technikräume)

### Baujahr, Umbauten, Erweiterungen, Modernisierungen

Baujahr ca. 2022

### Wohnfläche

ca. 47 m<sup>2</sup> (incl. Anrechnung des nicht überdeckten Balkons zu 25 %)

### Beurteilung nach äußerem Augenschein

Dem Baualter entsprechender, durchschnittlicher Zustand.

### Wertermittlungstichtag

07.11.2025

### Verkehrswert

176.000 €

### Wert des Zubehörs (Kücheneinrichtung)

4.000 €

### Hinweis:

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