

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 29.10.2025

Gericht
Aktenzeichen

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
1 K 45/25

Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung im Kellergeschoss (im Gebäude-Mittelteil)
95643 **Tirschenreuth, St.-Peter-Str. 33b**

27,40/1000 MEA am Grundstück, verb. mit dem Sondereigentum
SE Nr. 1 ... Wohnung Nr. 1, **1-Zi-Appartement** mit (West-) Terrasse;
Sondernutzungsrecht: offener **Pkw-Stellplatz** STPL 1
Wohnungsgrundbuch Tirschenreuth Blatt 7301

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 **Kellergeschoss**, mit Diele/Kochnische, Dusche/WC,
Wohn-/Schlafraum und (West-) Terrasse;
Wohnfläche 30,94 m² (davon: 3,30 m² Terrasse bei Anrechnung zu 1/2);
wärmeschutzverglaste Kunststoff-Fenster, Vinylboden im Wohnraum;
Dusche/WC m. Waschtisch, Dusche, (Wand-)WC, Wand- u. Bodenfliesen
Waschmaschinenanschluss; Kochnische mit Kücheneile;
Sondernutzungsrecht am **Pkw-Stellplatz** („STPL 1“) : 2,50 m x 5,00 m;
offenfugig verlegtes Betonpflaster

Zustand

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

Verkehrswert
September 2025

104.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG
das entspricht rd. 3.361,- € /m² Wohnfläche (bei 30,94 m² WFI)

Besonderheiten

- das Bewertungsobjekt ist derzeit vermietet (seit März 2025)
- die tatsächlich zugewiesenen Pkw-Stellplätze weichen ab von der
Aufteilung gem. Teilungserklärung



Whg. 1 im KG
mit Terrasse



Whg. 1 innen
Diele mit Kochnische