

Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 12.05.2023

Gericht Aktenzeichen	Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung) 2 K 1/23
Bewertungsobjekt	Individual-Wohnanwesen (Zweifamilienhaus) 92681 Erbdorf, Hauxdorfer Weg 6 ... <i>Grundbuch Erbdorf Blatt 3587</i>
Grundstück	Gemarkung Erbdorf Flst. 582 ... Reihen-Grundstück, Gefälle zum Bach; Grundstücksgröße 1.490 m² ... ca. 710 m ² Südteil / ca. 780 m ² Nordteil; Lage am südöstl. Stadtrand von Erbdorf (ländl. Kleinstadt mit rd. 5.100 Einw. im LK Tirschenreuth / OPf); Mischgebiet „MI“; an der N-Seite d. Hauxdorfer Weg; bebauter Südteil am Hauxdorfer Weg im B-Plan-Gebiet „Südöstl. Stadtgebiet“
Bauliche Anlagen	Wohnhaus, Garagengebäude, Nebengebäude, Außenanlagen
- Wohnhaus	freistehendes Wohnhaus, mit KG, EG, OG und nicht ausgeb. Dachgeschoss; rd. 195 m² Wohnfläche (95 m ² im EG, 100 m ² im DG); übliche Geschosshöhen (2,25 m im KG, je 2,75 m im EG und OG); Hauptteil Süd urspr. Baujahr 1939, Aufstockung und Anbau Nord 1972; Balkon/Wintergarten und Balkon, jeweils im OG (auf der Ostseite); 512 m ² Brutto-Grundfläche, 1.153 m ³ Brutto-Rauminhalt; Öl-Zentralheizung; im EG und OG jeweils ein Bad/WC (Qualität/Standard der Sanitär-Ausstattung we. nicht mögl. Innenbesichtigung nicht zu beurteilen); Außenwände im KG mit 36 cm Stampfbeton, ansonsten mit 30 cm HLz-MW; Satteldächer mit Wellasbestzement-Platten (35° DN Südteil, 25° DN Anbau Nord) jüngere doppelverglaste Kunststoff-Fenster, 6 Fenster mit Rollläden (alle im OG)
- Garagengeb.	Doppelgarage, konventionelle Bauweise (24er MW), Bj. 1978; 2 Metall-Federhubtore, Betonboden, flaches Pultdach mit WAZ-Deckung
- Nebengebäude	2 Lagergebäude an West- und Ostgrenze (bebaute Flächen 27 m ² bzw. 47 m ²); jeweils ältere Baujahre, EG und Dachraum (mit Kniestock), Holzkonstruktion
- Außenanlagen	Einfriedung Straßenseite (Süd): Metallzaun (mit Gekür und zweiflügl. Tor); Hauszugang mit Betonplatten, Garagenzufahrt mit Betonstein-Verbundpflaster; gärtnerische Anlagen (Vorgartenflächen, Garten nördlich des Galgenbachs); Brücke über den Galgenbach, Holzschuppen rd. 24 m ² nördl. d. Wohnhauses
Zustand	Fassadenschäden am Wohnhaus, Einfriedung Straßenseite mit Bauschäden; versch. Reparaturanstau auch innen anzunehmen; insg. 15 T€ Rep. angesetzt
Verkehrswert März 2023	200.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG rd. 1.026,- € /m ² Wohnfläche (bezogen auf 195 m ² WFI)
Besonderheiten	- keine Innen-Besichtigungen für den Sachverständigen gestattet !! - Galgenbach (Stadt Erbdorf) verläuft durch das Grundstück, <i>der tatsächl. Bachlauf entspricht nicht genau den Grundstücksgrenzen des Bachs</i>



NG West **Wohnhaus** Nachbar Nr. 4
Ansicht vom Hauxdorfer Weg



S-Seite ... **Wohnhaus** ... O-Seite **Neb.geb. Ost**
Ansicht von der Grundstücks-SO-Ecke