

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 27.05.2025

Gericht
Aktenzeichen

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
1 K 78/24

Bewertungsobjekt

gemischtgenutztes Anwesen (Problem-/Sanierungs-Objekt)
95679 **Waldershof, Markt 75** ... *Grundbuch Waldershof Blatt 4021*

Grundstück

Gemarkung Waldershof Flst. 177
Grundstücksgröße 619 m² ... stark verwinkelter Zuschnitt, Straßenseite 12 m;
Lage am nordöstl. Rand der Altstadt von Waldershof (ländl. Kleinstadt mit rd.
4.200 Einw. im LK Tirschenreuth / Oberpfalz); Mischgebiet, § 34 BauGB;
Gelände mit Gefälle n. Süden; im Norden zusätzl. Zugang üb. Fußweg „Färberweg“

Bauliche Anlagen

Hauptgebäude, Scheune, (ehem.) Schweinestall, Außenanlagen

- *Hauptgebäude* ursprüngl. Baujahr angenommen um 1900, Umbau/Erneuerung 1952, (nur) z.T. jüngere Fenster, neue Haustür (Wohnteil) 1995; zweiseitig angebautes Wohnhaus mit EG, OG und nicht ausgeb. DG; im EG-Nordteil ehem. Stallraum, Teilunterkellerung zu (nur) ca. 12 %; massive Außenwände (im EG 65 cm und 70 cm, im OG 50 cm); Satteldach mit ca. 50° Dachneigung, Deckung mit Asbestzement-Platten; rd. 407 m² Brutto-Grundfläche (BGF), ca. **180 m² Wohn-/Nutzfläche** (ca. 89 m² im EG, ca. 91 m² im OG)
- *Scheune* Bj. 1958, EG und OG/Dachraum, flaches Satteldach mit Bitumen-Dachbahnen; Massivbauweise, Ortbetondecke zum OG; im EG Hauptraum und 2 kl. Räume; einfache Holzstiege zum OG, Hauptraum EG und Wände OG unverputzt; ca. 167 m² BGF, ca. 145 m² Nutzfläche (70 m² EG, 75 m² OG)
- *Schweinestall* Bj. ca. 1980er, erdgeschossig, flaches Pultdach mit WAZ-Deckung; ca. 35 m² BGF, ca. 29 m² Nutzfläche
- *Außenanlagen* Zugang (Zufahrt) v. d. Straße asphaltiert, Hofbereich Betonstein-Verbundpflaster; zum Färberweg: einfaches zweiflüg. Tor und Gehtür, Metallrahmen (verblecht); kleiner Vorgarten Straßenseite: verwildert, alte Einfriedung

Zustand

insgesamt sanierungsbedürftig, Hauptgebäude bei geplanter Weiternutzung auch modernisierungsbedürftig

Verkehrswert
April 2025

45.000,- € ... Verkehrswert gem. §§ 74a u. 85a ZVG ... **jedoch incl. Abt. II/2 !**
rd. 250,- € /m² bezogen auf 180 m² Wohn-/Nutzfläche Hauptgebäude

Besonderheiten

- Bewertungsobjekt derzeit leerstehend, keine Mietverhältnisse
- Grundstücksgrenzen sehr verwinkelt und „verzahnt“ mit Nachbargrundstücken
- Zufahrt von der Straße über **gemeinsames Geh- und Fahrrecht mit Flst. 176**
- Hauptgebäude beim Ortstermin des Gutachters innen nicht zugänglich



*Nachbar
Markt 73*

Hauptgeb. *Nachbarn
Markt 75 Marktr.Str. 1/3*



Hauptgeb. *Nachbar
Markt 75 Markt 73*

**Scheune
Markt 75**