

Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 22.06.2023

Gericht Aktenzeichen	Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung) 2 K 3/23
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus - Wohnanwesen (Sanierungsobjekt) 95698 Bad Neualbenreuth, Waldsassener Str. 10 / Ecke ‚Am Kirchberg‘ <i>Grundbuch Neualbenreuth Blatt 508</i>
Grundstück	Gemarkung Neualbenreuth Flst. 518/2 Grundstücksgröße 1.041 m² ... annähernd dreieckiger Zuschnitt; Lage am südwestl. Ortsrand von Bad Neualbenreuth (ländl. Markt mit rd. 1.400 Einw. im LK Tirschenreuth / Oberpfalz); dörfliches Mischgebiet „MD“, Gelände mit Gefälle nach SO und SW, Aussicht nach SW (Muglbachtal, Kl. Kappl)
Bauliche Anlagen	Wohnhaus, Nebengebäude, Außenanlagen
- <i>Wohnhaus</i>	freistehendes Einfamilienhaus (mit Hauseingangs-Vorbau SW) mit ca. 116 m² Wohnfläche (69 m ² im EG, 47 m ² im DG); Teilunterkellerung im SO-Teil zu rd. 58 % (bezogen auf den Hauptteil); Erdgeschoss (als Hochparterre) und ausgeb. DG (45° SD, ohne Kniestock); ursprüngliches Baujahr 1928, späterer Hauseingangs-Vorbau; 251 m ² Brutto-Grundfläche, ca. 628 m ³ Brutto-Rauminhalt; 38er Mauerwerk, über KG wohl Massivdecke zw. Eisenträgern, im Hauptteil ansonsten Holzbalkendecken anzunehmen; Dachterrasse über dem Hauseingangs-Vorbau, Eisen/Holz-Geländer; Dachdeckung mit Asbestzement-Platten, jüngere Dachrinnen/Fallrohre; doppelverglaste Kunststoff-Fenster, Aufsatz-Rollläden; Kunststoff-Haustür; Annahme einer einfachen Sanitär-Ausstattung; Annahme einer (Einzel-) Ofenheizung (<i>keine Hinweise auf Zentralheizung</i>)
- <i>Nebengebäude</i>	erdgeschossiges Lager-/Garagengebäude, älteres Baujahr; 15 m x 6 m; Pkw-Garage (mit Rolltor), 3 Lagerräume (mit sep. Zugang); ca. 75 m² Nutzfläche
- <i>Außenanlagen</i>	Betonplatten für Hauszugang, Garagenzufahrt asphaltiert; 2 Obstbäume; Holzlattenzaun an Granitpfeilern, Sockel; neuere Holzlege (2,0 m x 4,5 m)
Zustand	Anwesen seit längerem leerstehend, Garten verwildert, versch. Reparaturanstau; Reparaturanstau und Wertminderungen auch im Wohnhaus <i>innen</i> anzunehmen; einfacher Kleintierstall (<i>12 m² beb. Fläche</i>) nicht erhaltenswert und abzubrechen
Verkehrswert April 2023	75.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG rd. 647,- € /m ² Wohnfläche (bezogen auf ca. 116 m ² WFI)
Besonderheiten	- Bewertungsobjekt derzeit leerstehend, keine Mietverhältnisse - die Gebäude (Wohnhaus, Nebengebäude) konnten vom Gutachter innen nicht besichtigt werden !!



Wohnhaus Nebengebäude
Ansicht von Osten (Straße ‚Am Kirchberg‘)



SW-Seite - **Whs.** - SO-Giebel **Holzlege**
Ansicht von Südosten (Grundstücks-Südecke)