

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 18.03.2025

Gericht
Aktenzeichen

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
2 K 27/24

Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus - Wohnanwesen ... *Grundbuch Plößberg Blatt 1305*
95703 Plößberg, Am Kirchbühl 17 ... Eigennutzung, keine Mietverhältnisse

Grundstück

Gemarkung Plößberg Flst. 507/3
Grundstücksgröße 974 m² ... Breite rd. 27 m, Tiefe rd. 36 m;
Lage am westlichen Ortsrand von Plößberg (ländl. Marktgemeinde mit
rd. 3.100 Einw. im LK Tirschenreuth / Oberpfalz); Allgem. Wohngebiet „WA“;
Bebauungsplan „Am Kirchbühl - Erweiterung nach Süden“, § 30 BauGB;
Stichstraße (Sackgasse) einer Wohnstraße, reiner Anliegerverkehr, ruhige Lage;
Gelände mit Gefälle nach Süden

Bauliche Anlagen

Wohnhaus (Wohn- und Garagenteil), Außenanlagen mit Schuppen, Teichanlage

- *Wohnhaus*

freistehendes Einfamilienhaus mit angebautem Garagenteil (Dach eingeschiftet);
rd. **157 m² Wohnfläche** (139 m² im Wohnteil, 6 m² Balkon, 12 m² DG Garage);
Wohnteil mit KG, EG, ausgeb. DG und Spitzboden (45° SD, 75 cm Kniestock);
Garagenteil mit EG (Doppelgarage, 2 Tore) und DG (Wohnraum, Zugang üb. Wohnteil)
Baujahr 2004 (Baubeginn) - 2006 (Erstbezug); Nutzfläche Doppelgarage 35 m²;
Brutto-Grundfläche: 279 m² Wohnteil + 84 m² Garagenteil;
insgesamt *mittlerer* Ausstattungsstandard; Einbauküche 2006;
Außenwände mit 36er Leichtziegel-Mauerwerk, Garagenteil 24 er Ziegel-MW,
Stahlbeton-Fertigteildecken (Filigran/Element-Decken), Holzbalkendecke z. Spitzb.;
Ton-Biberschw.ziegel-Deckung auf Schalung, Dachspenglerarbeiten m. Kupferblech;
wärmeschutzverglaste Kunststoff-Fenster, Rollläden; neue Haustür 2023;
Fußböden im EG mit Bodenfliesen, Schlafräume DG mit Laminatböden);
Holz-Pellets-Heizkessel, Fußbodenheizung, 300-l-Warmwasser-Speicher;
Dusche/WC im EG, Bad DG, sep. WC DG, Waschraum KG m. WC, Dusche

- *Außenanlagen*

Schuppen (Bj. 2019, erdgeschossig, 2 Räume, 22 m², Holzkonstruktion, Tonbiber,
Lagerraum Nord mit Betonpflaster, Fußboden im Raum Süd unbefestigt);
Teichanlage m. Sitzplatz; Garagenzufahrt/Hauszugang mit Betonpflaster;
Doppelstabmattenzaun Straßenseite und entlang Hauszugang;
Müllbox (Beton-Fertigteil für 2 Tonnen);
gärtnerische Anlagen mit Rasenflächen, Tanne, Ziersträuchern, Ligusterhecken

Zustand

noch Restarbeiten (versch. Bodenbeläge, Dämmung im Wohnteil-Spitzboden);
verschiedene Baumängel und -schäden, insb. Südfassade, Balkonkonstruktion;
Wertminderung für hohlliegende Bodenfliesen im Wohnteil-Erdgeschoss

Verkehrswert
Februar 2025

240.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG
rd. 1.529,- € /m² Wohnfläche (bezogen auf 157 m² WFl)



Wohnteil Garagenteil
Ansicht von der Straße (von Osten)



Schuppen Gartenteich Wohnhaus
Ansicht vom Garten (von SW)