

### Expose zu Wertermittlung 7192

**AZ** 62 K 20/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung

**Objekt** St.-Nikolaus-Str. 13 a und b, Bayreuth, Eigentumswohnung und Tiefgarage 11

#### **Foto**



#### **Verkehrswert**

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025

Eigentumswohnung 11	85.000 €
Tiefgaragenstellplatz 11	11.000 €

**Art** Es handelt sich um eine Wohnanlage bestehend aus 2 Gebäuden. Gemäß äußerem Anschein volle Unterkellerung, Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss.

#### Flächenangaben

<u>Grundstück</u> (gemäß Grundbuch)	1.515 m <sup>2</sup>
<u>Wohnfläche</u> (gemäß Teilungserklärung)	38,70 m <sup>2</sup>
<u>Miteigentumsanteil</u> (gemäß Teilungserklärung)	
Eigentumswohnung 11	34/1.000
Tiefgaragenstellplatz 11	1/1.000

#### Baubeschreibung

Nach äußerem Anschein massive Umfassungen, Holdachstuhl als Satteldach mit Betondachsteineindeckung, diverse Dachgauben vorhanden, Hänge- und Fallrohre vorhanden, Fassade mit Vollwärmeschutz und Gliederung mittels Holzflächen und französischem Balkonen, Holzfenster isolierverglast, aufgesetzte Rollokästen, furnierte Türblätter in Stahlzargen, Balkone mit Metallgeländern.

Die zu bewertende Eigentumswohnung 11 liegt im Obergeschoß des Gebäudes St.-Nikolaus-Str. 13 b und besteht lt. Teilungserklärung aus AR/Windfang, Schlafen (unter 10 m<sup>2</sup>), Wohnen/Kochen, Bad/WC und Balkon. Der Zugang erfolgt über einen offenen Laubengang von Gebäude St.-Nikolaus-Str. 13 a aus.

Beim Tiefgaragenstellplatz 11 handelt es sich lt. Plan um einen Einzelstellplatz.

#### baulicher Zustand

Nach äußerem Anschein insgesamt mittlere Instandhaltung;

#### Außenanlagen

insgesamt gärtnerische Gestaltung, Anpflanzungen mit Rasenfläche und Büschen, gepflasterter Hofbereich und Hauszugang;

**Hinweis** Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.

Erstellt am 26.05.2021

