

**Expose zu Wertermittlung 7192**

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

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

**Foto**



**Verkehrswert**

unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes zum Wertermittlungstichtag 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 ausgebauter 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 Rollläden, 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.

Wortermithung 7192, St.-Nikolaus-Str. 13 a und b, Bayreuth Eigentumswohnung 11, Tiefgangense  
Anlage: Lageplan



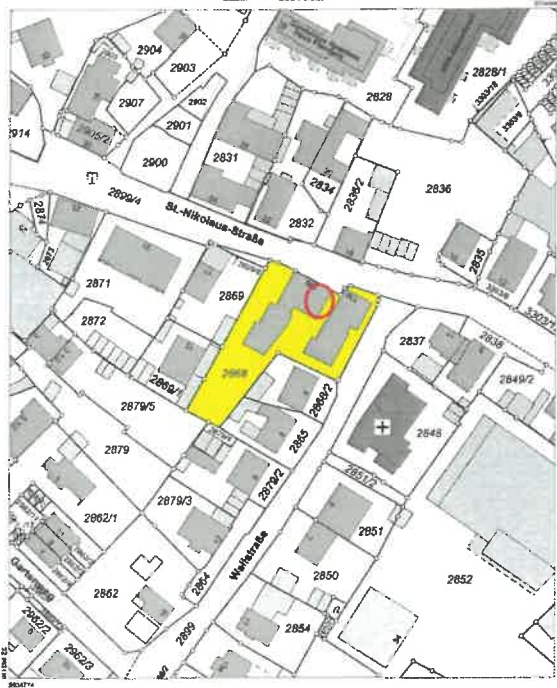
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bayreuth  
Virtualisierung 15  
95444 Bayreuth

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 26.05.2025

Flurstück  
Gemarkung 2858  
Bayreuth

Gemeinde  
Landkreis  
Bayreuth  
Bayreuth  
Oberfranken



Flurkarte 1:1000

Masse

Veröffentlichung nur für den eigenen Gebrauch  
Zur Weitergabe nur bedingt geeignet