

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für die Grundstücke Gemarkung Herbolzheim, Flurstück Nr. 9202

Uhlandstr. 27, 74861 Neudenaу
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung,
Carport und oberirdischem Pkw-Abstellplatz

Amtsgericht Heilbronn
29. Sep. 2025

Amtsgericht Heilbronn
Geschäfts-Nr. 1 K 151/24



Kurzbeschreibung:

Baujahr ca. 2010; Einliegerwohnung: ca. 45,78 m² Wohnfläche (UG), Hauptwohnung: ca. 19,08 m² Nutzfläche (UG), ca. 70,05 m² Wohnfläche (EG), ca. 51,97 m² Wohnfläche (DG); UG: Flur, Technik, Keller/Waschen, Einliegerwohnung (Essen/Wohnen, offene Küche, Schlafen, Bad und Terrasse); EG: Diele/Garderobe, WC, Treppenauf-/abgang, Hauswirtschaftsraum/Waschen, Wohnen, Essen, offene Küche, Terrasse, Carport, oberirdischer Pkw-Abstellplatz; DG: Flur, Schlafen, Zimmer 1, Zimmer 2, Bad; Gasheizung (Baujahr 2010); Solarkollektoren für Warmwasser, Balkonkraftwerk, Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Carport ca. 21,00 m² Nutzfläche; Grundstücksfläche 576 m²

Wertermittlungstichtag: 10. September 2025

Verkehrswert (Marktwert) 491.000,00 €



Blick auf das Bewertungsobjekt mit Carport und oberirdischem Pkw-Abstellplatz von Nordwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Wohnhaus.



Blick in den Carport mit Wohnhauszugang. Über die Tür hinten gelangt man zur Terrasse.



Ansicht des zu bewertenden Objekts von Osten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zur Einliegerwohnung im Untergeschoss.



Blick auf die südliche Gebäudeseite. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Abstellraum unter dem Balkon.



Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt. Von der Einliegerwohnung besteht ein Zugang zum Garten mit Terrasse.



Blick auf die südöstliche Freifläche mit Pavillon im Hintergrund.



Ansicht des Pavillons. Dieser dient zur Lagerung von Gartenmöbeln.



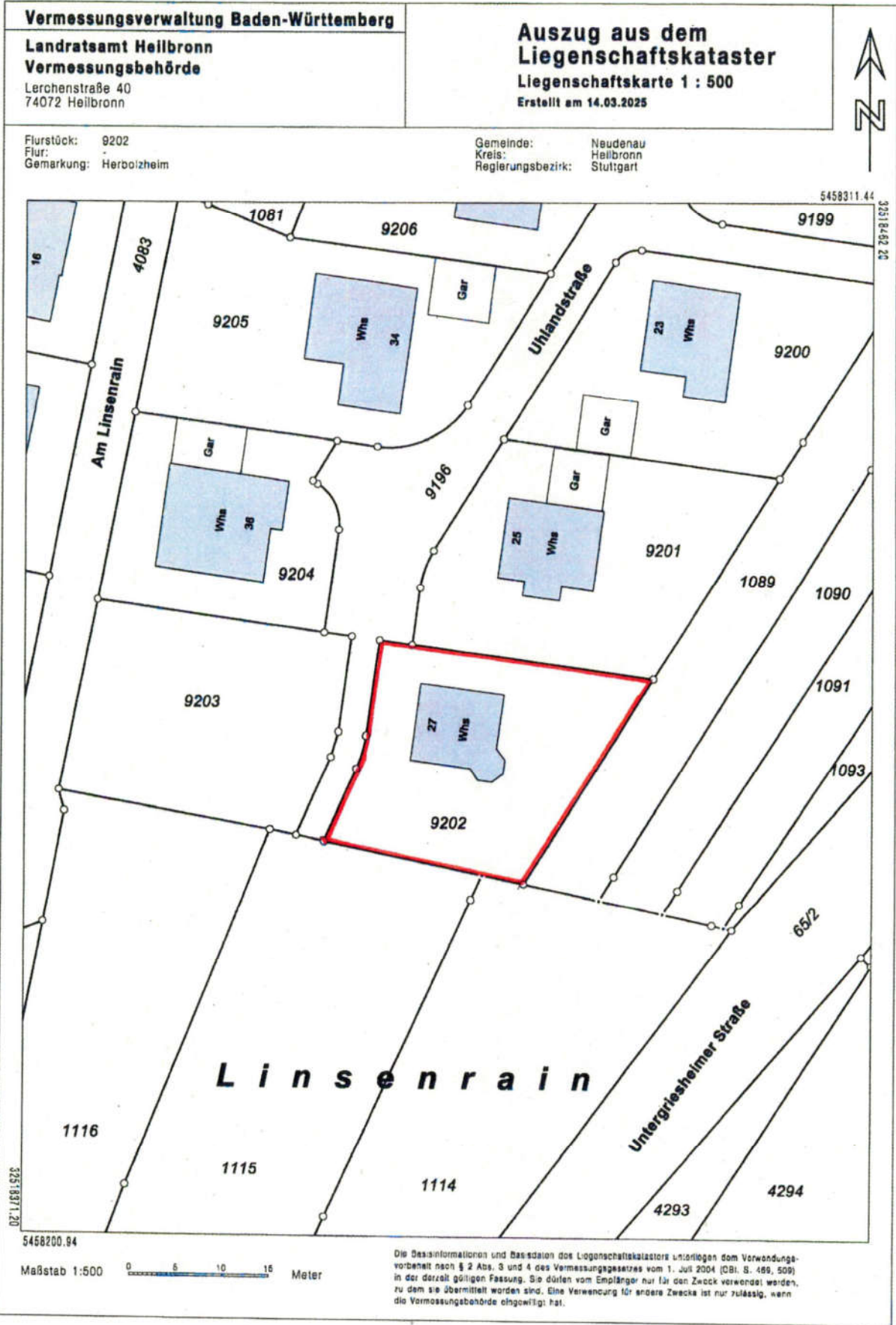
Ansicht des Wohnhauses mit Carport von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den rückwärtigen Zugang zum Carport.

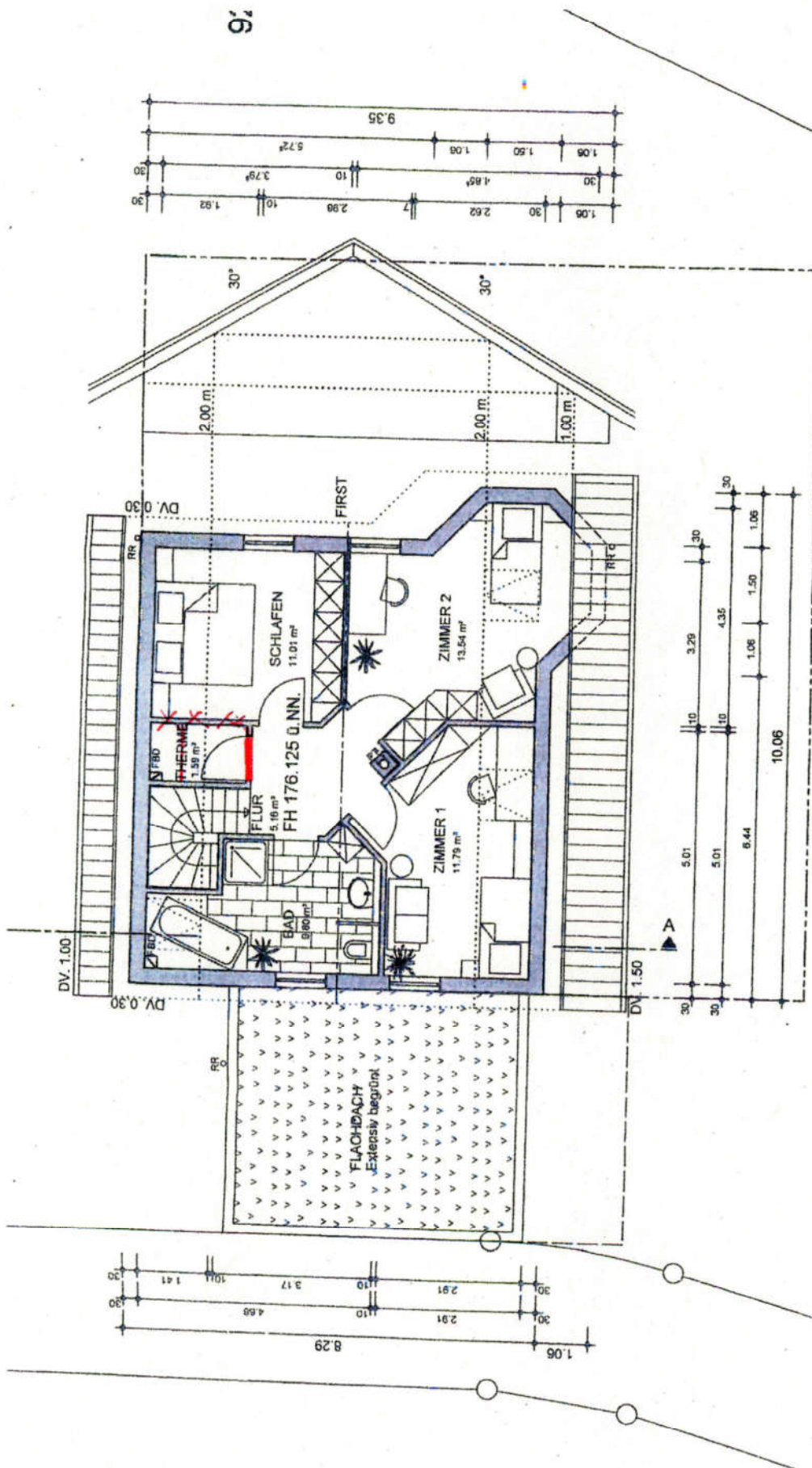


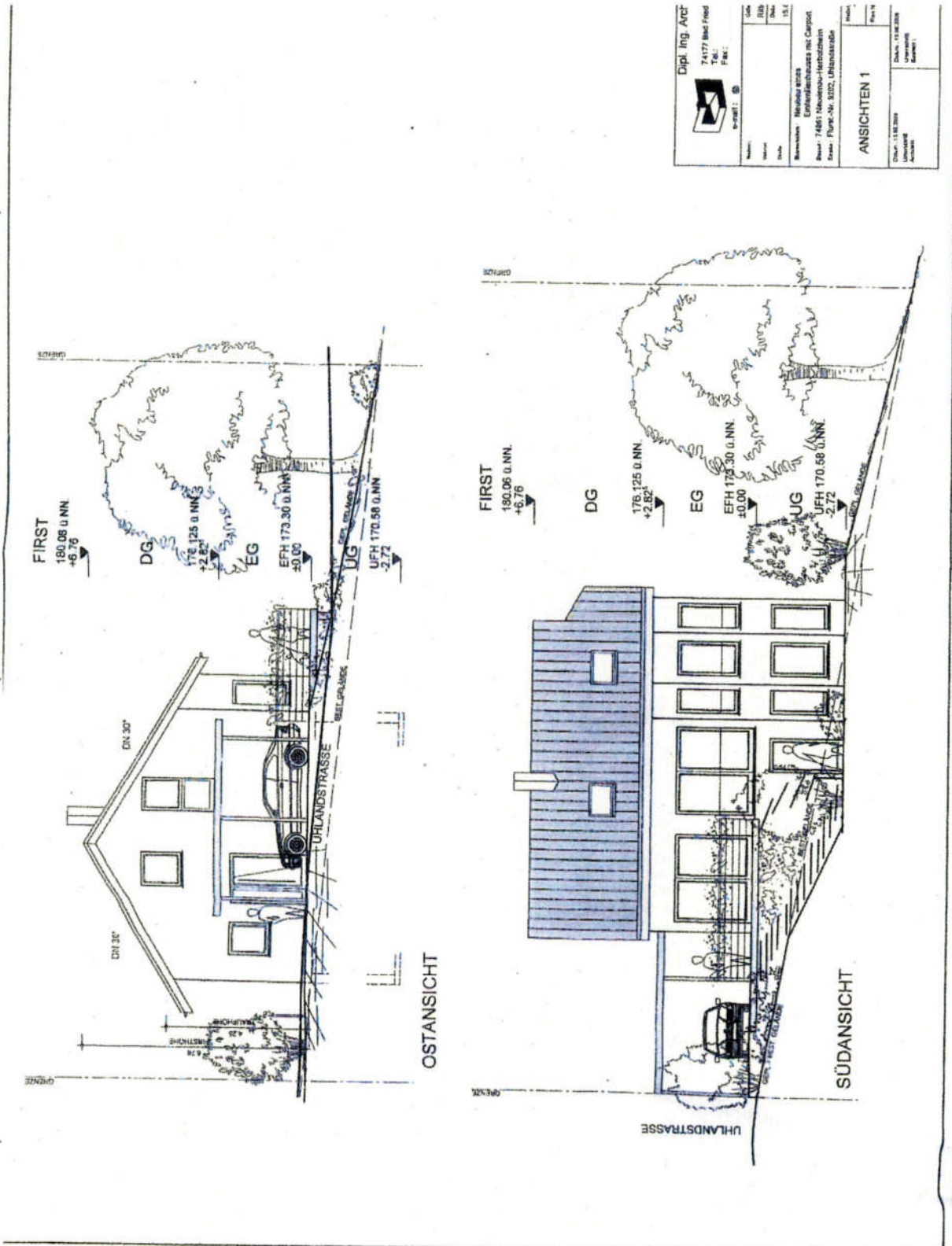
Blick auf die Terrasse im Erdgeschoss mit Grillstelle.

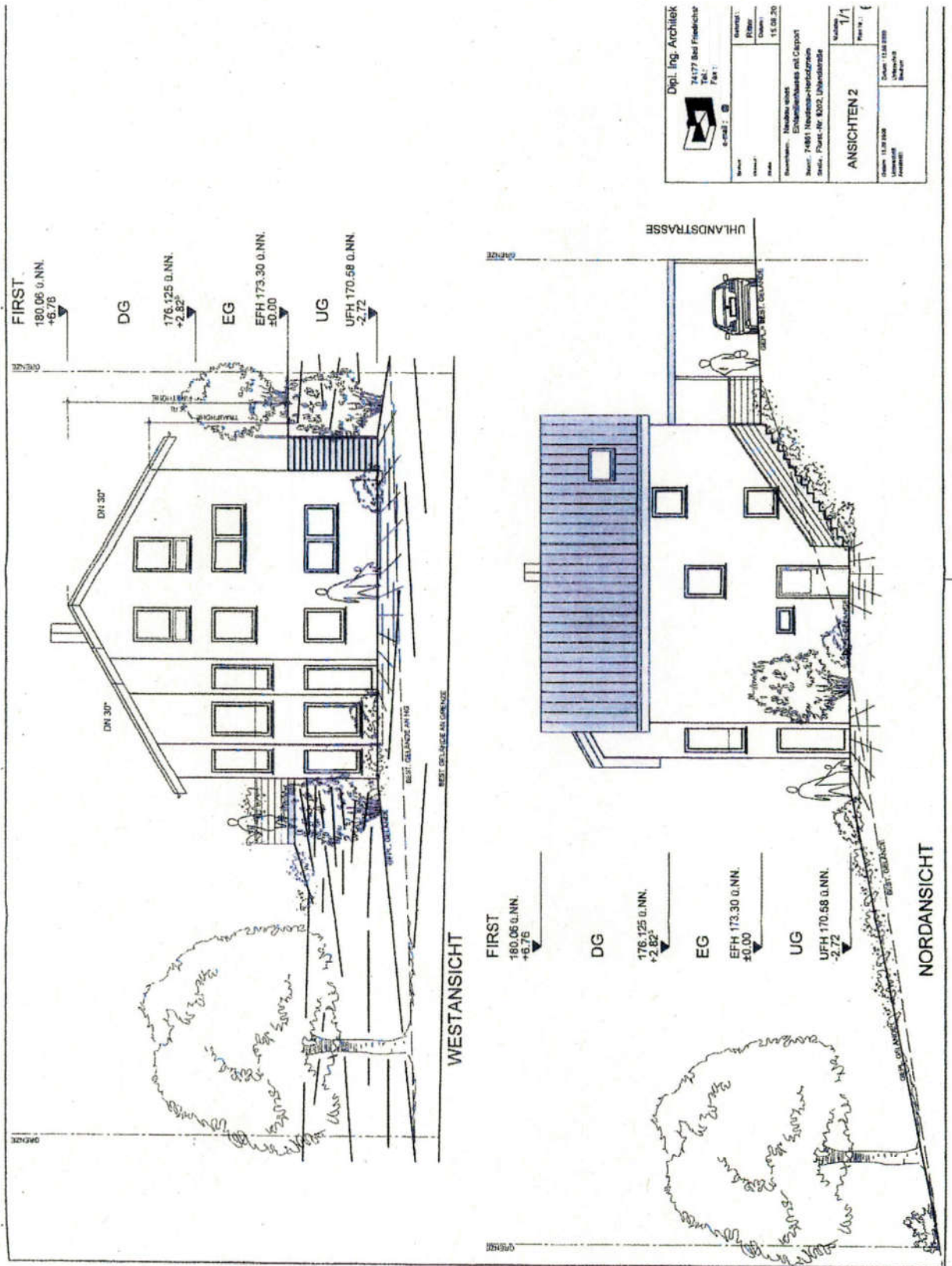


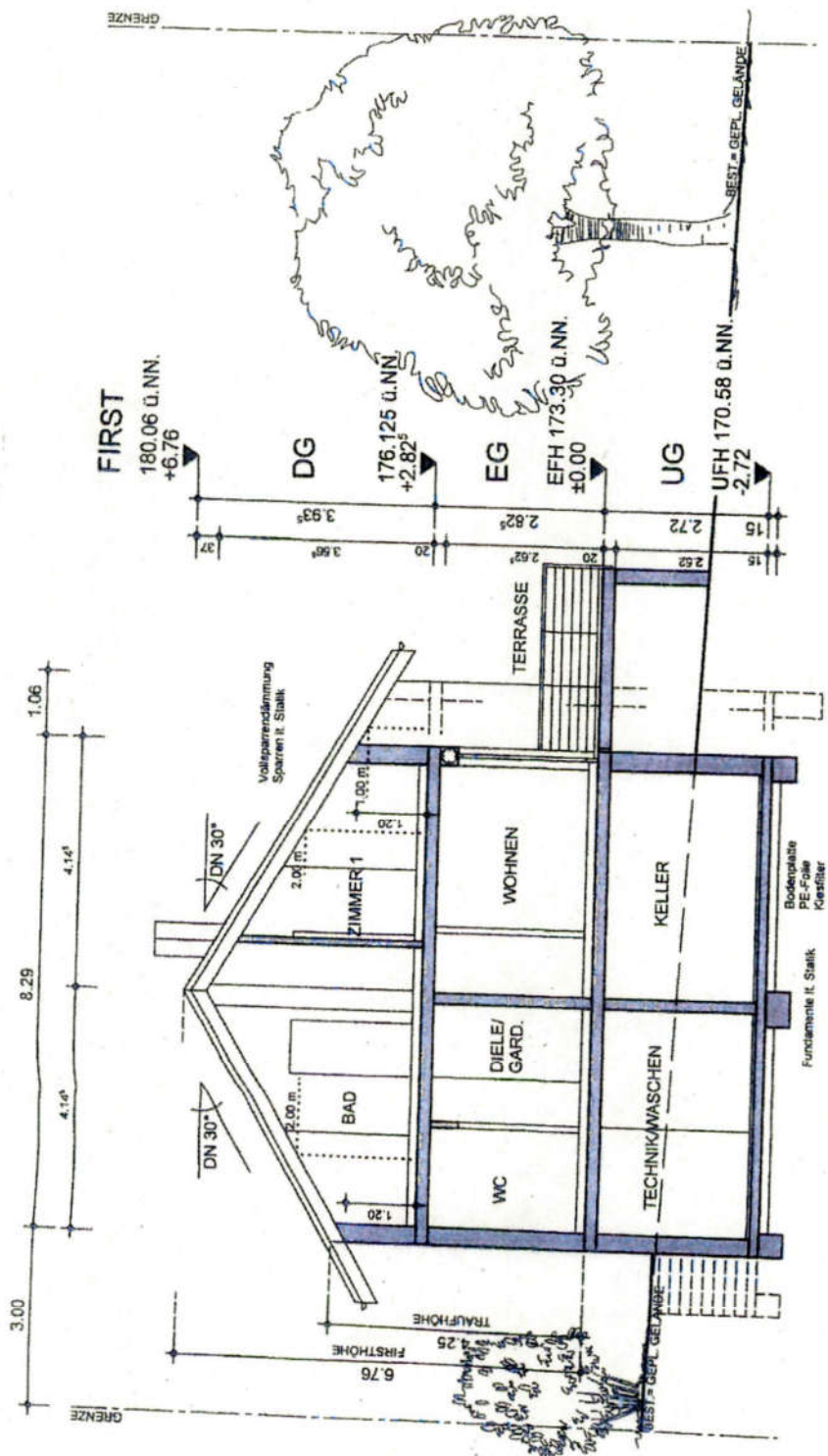
Südansicht des Bewertungsobjektes vom Nachbargrundstück aus.











Auszug aus der Umgebungskarte

