

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB
für die Grundstücke Gemarkung Obergimpfern, Flurstück Nr. 11, 12

**4-Zimmer-Eigentumswohnung,
Obere Kirchstr. 4, 74906 Bad Rappenau
Erdgeschoss, Sondereigentum Nr. 1
+ SNR an der hinter dem Haus liegenden Grundstücksfläche (Flst. Nr. 11)**

**6-Zimmer-Eigentumswohnung,
Obere Kirchstr. 4, 74906 Bad Rappenau
Ober- und Dachgeschoss sowie Spitzboden, Sondereigentum Nr. 2,
Amtsgericht Heilbronn, Geschäfts-Nr. 1 K 43/23**



Kurzbeschreibung: Wohnhaus mit 2 Wohnungen

Wohnung Nr. 1: ca. 98,60 m² Wohnfläche; 4-Zimmer-Wohnung mit Flur/Diele, Küche/Bad, Vorraum, WC; Sondernutzungsrecht an der hinter dem Haus liegenden Grundstücksfläche (Flst. Nr. 11); Abschlag für Außenbesichtigung im ausgewiesenen Verkehrswert bereits berücksichtigt

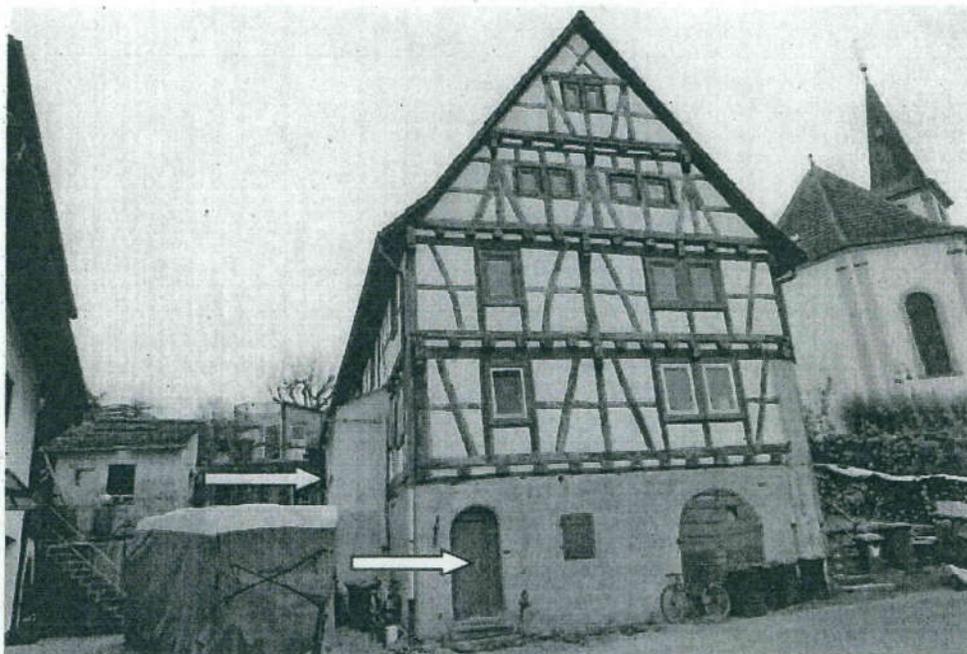
Wohnung Nr. 2: ca. 222,03 m² Wohnfläche; 6-Zimmer-Wohnung mit Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und Heizung (OG), Diele, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer (DG) sowie Diele, 2 Kinderzimmer (BG); Grundstück - Flst. Nr. 11 mit 59 m² und Flst. Nr. 12 mit 273 m²

Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag: 23. November 2023

Wohnung Nr. 1	€ 148.000,00
Wohnung Nr. 2	€ 422.000,00
Gesamtverkehrswert	€ 570.000,00



Ansicht des Wohnhauses von Nordwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zur Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss. Rechts daneben befindet sich der Zugang zur Wohnung Nr. 2.



Blick von Norden auf das Wohngebäude. Die Wohnung Nr. 1 ist zusätzlich über einen weiteren Eingang auf der östlichen Gebäudeseite zugänglich (gelber Pfeil). Der weiße Pfeil zeigt auf den Zugang zur Werkstatt. Rechts daneben befindet sich der Zugang zum Keller und angrenzendem Gewölbekeller.

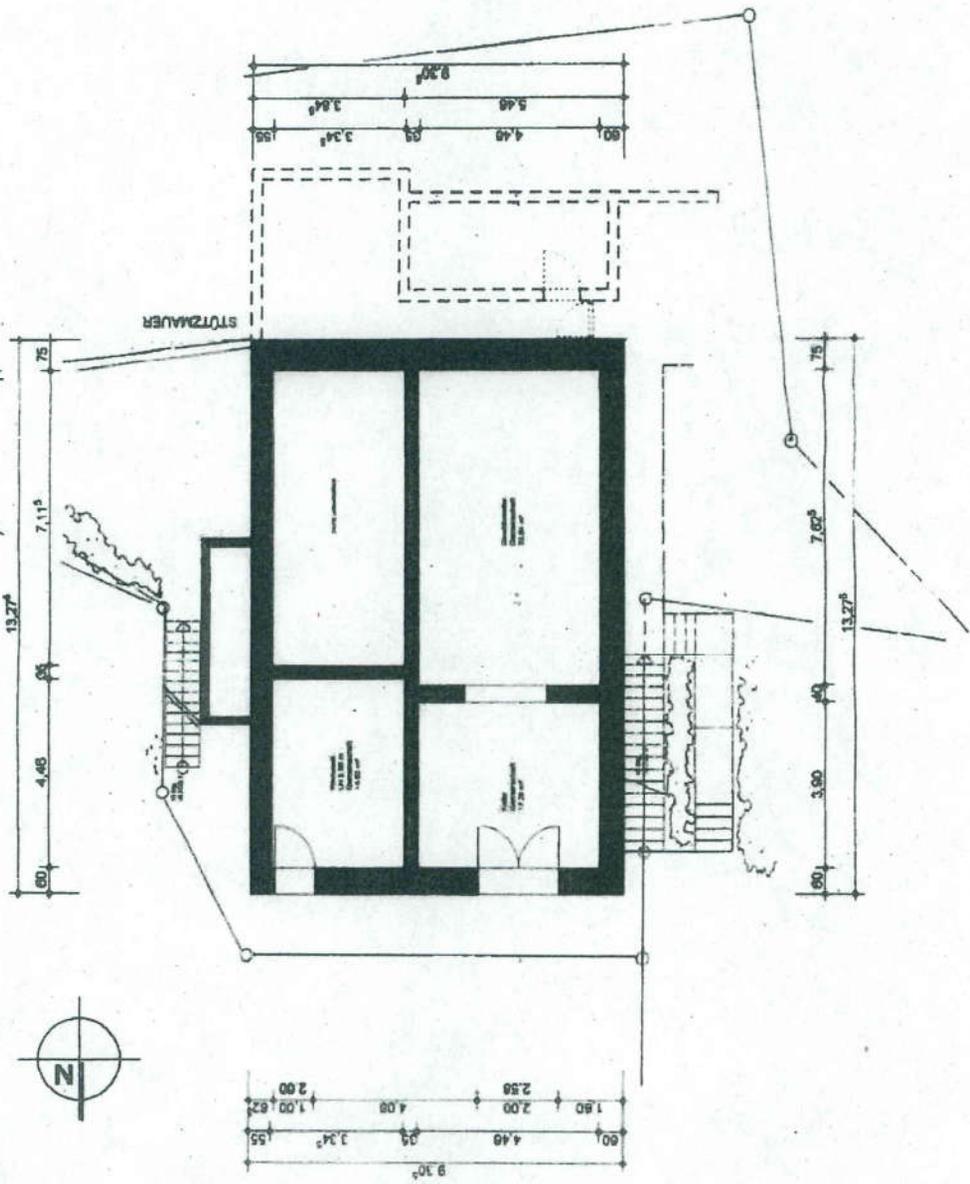


Blick von Osten auf das Wohnhaus. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zur Wohnung Nr. 1.



Ansicht des Nebengebäudes (Waschküche) auf dem Flst. Nr. 11. Diese ist der Wohnung Nr. 1 zugeordnet. Die Wohnung Nr. 1 hat das Sondernutzungsrecht an der hinter dem Haus liegenden Grundstücksfläche (Flst. Nr. 11).

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M 1:100



Die Genehmigung des Aufbaugeschäfts ist durch den Antrag vom 11. Juli 2004 bei der Stadtverwaltung Bad Rappenau beantragt. Die Baugenehmigung ist am 22. März 2002 durch den Baurechtsamt erteilt.
Der Bauzustand ist...

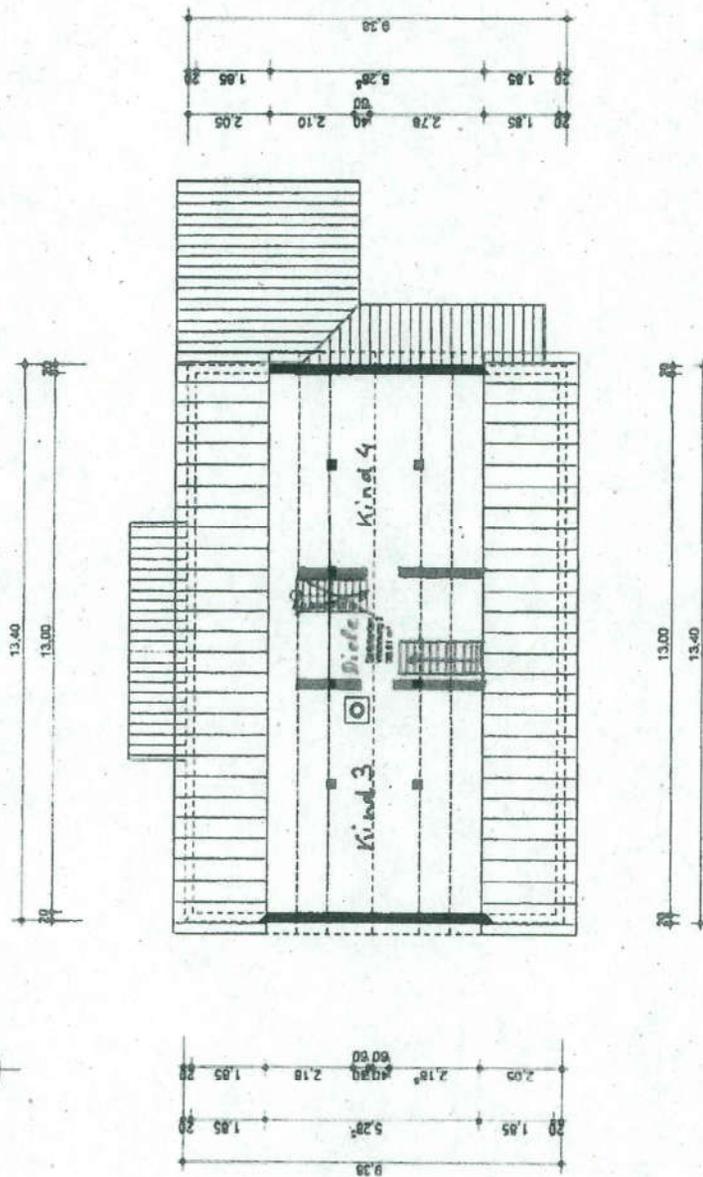
Projekt: Zerst-Familienwohnhäuser
Obere Kirchstraße 4
71906 Bad Rappenau-Obergruppen
Maßstab: 1:100
Datum: 30.07.2002

**Bestandsaufnahme
Grundriß Kellergeschoss**

Planung:
Planungsbüro
Christophorus Brauns und Partner
Unternehmens-Planungsveranstaltung
Ruppname: Alter Schleibhof 69168 Wiesloch
Fax: 06222-...
e-mail: info@...
de Internet: www. ...



GRUNDRISS SPITZBODEN M 1:100



Die Überzeichnung des Aufstellungsplanes mit dem unterm 21. Juli 2006 genehmigten Bauplan wird beauftragt. Stadtverwaltung Bad Rappenau, Baurechtsamt, den 2. AUG. 2002
Der Bauverordnungs

Projekt: Zwei-Familienwohnhäuser
Obere Kirchstraße 4
74896 Bad Rappenau-Oberrappenturm
Maf-Nr.: 1:1108
Datum: 30.07.2002

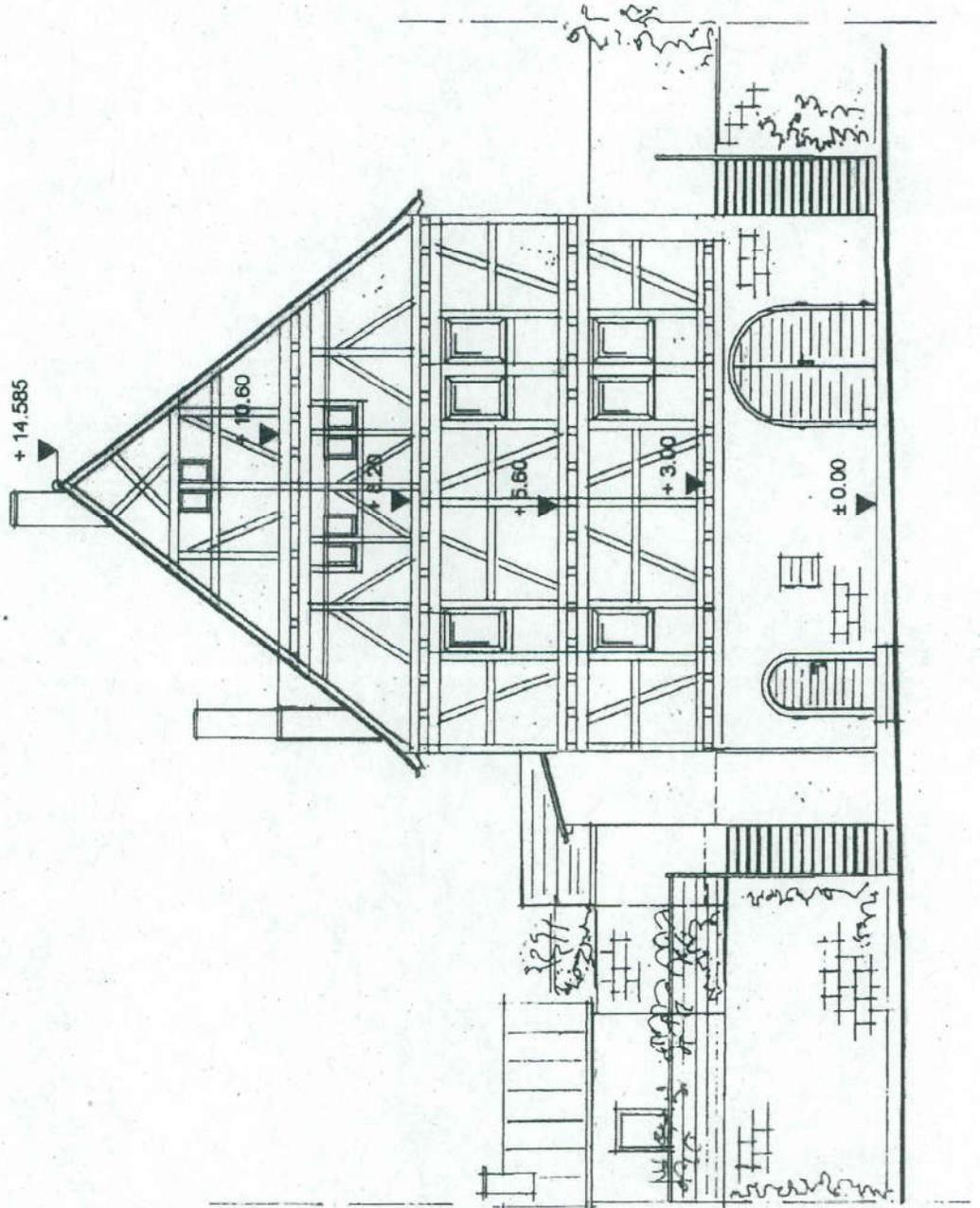
Bestandsaufnahme
Grundriss Spitzboden

Planung
Planungsbüro
Oberkirchstr. 4/1000 Bad Rappenau

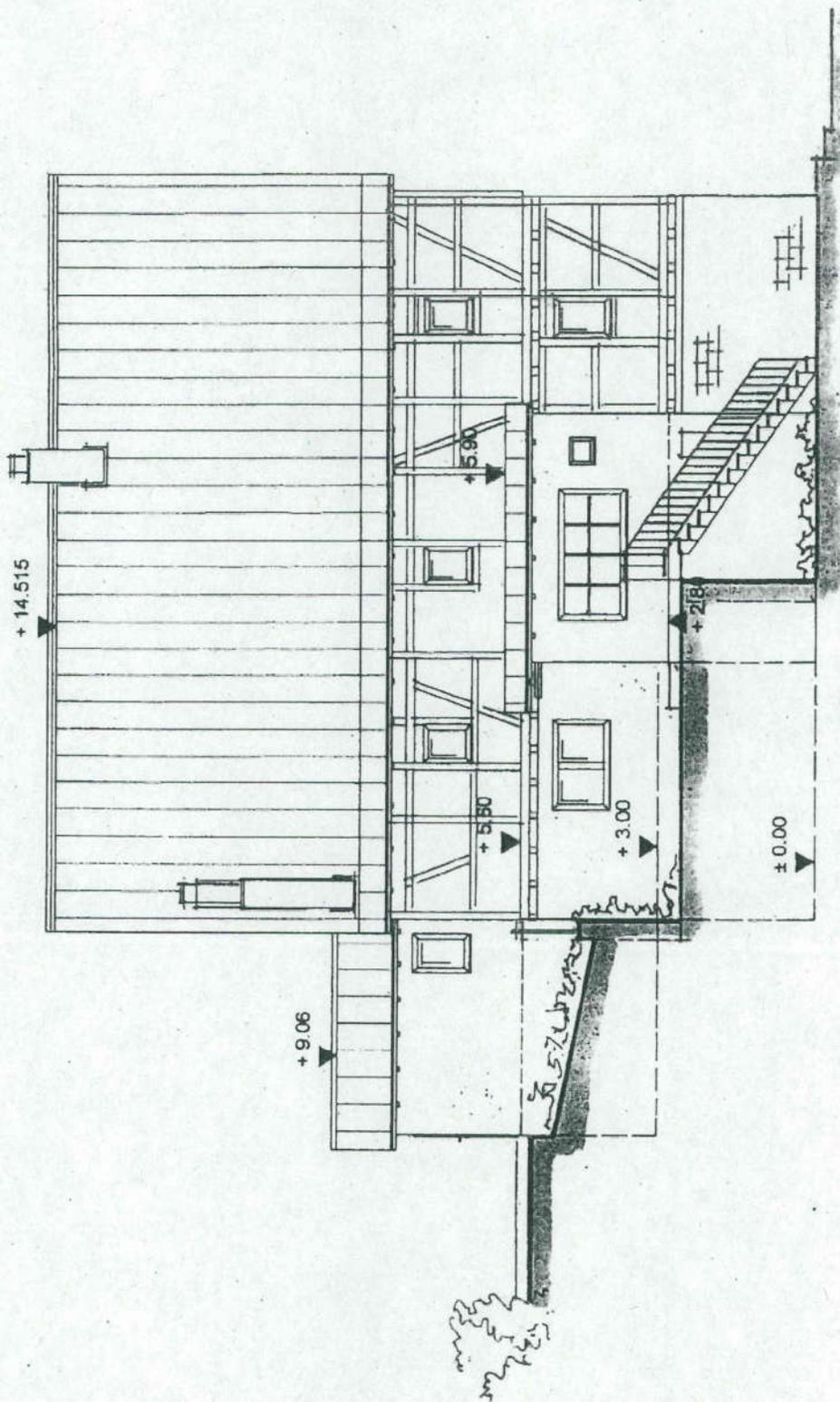
Unterschrift T. Harverfasser

Raumnummer: Alter Schlüsselhof 09168 Wietloch
Fon: 06222-
e-mail: info@-
de Internet: www-

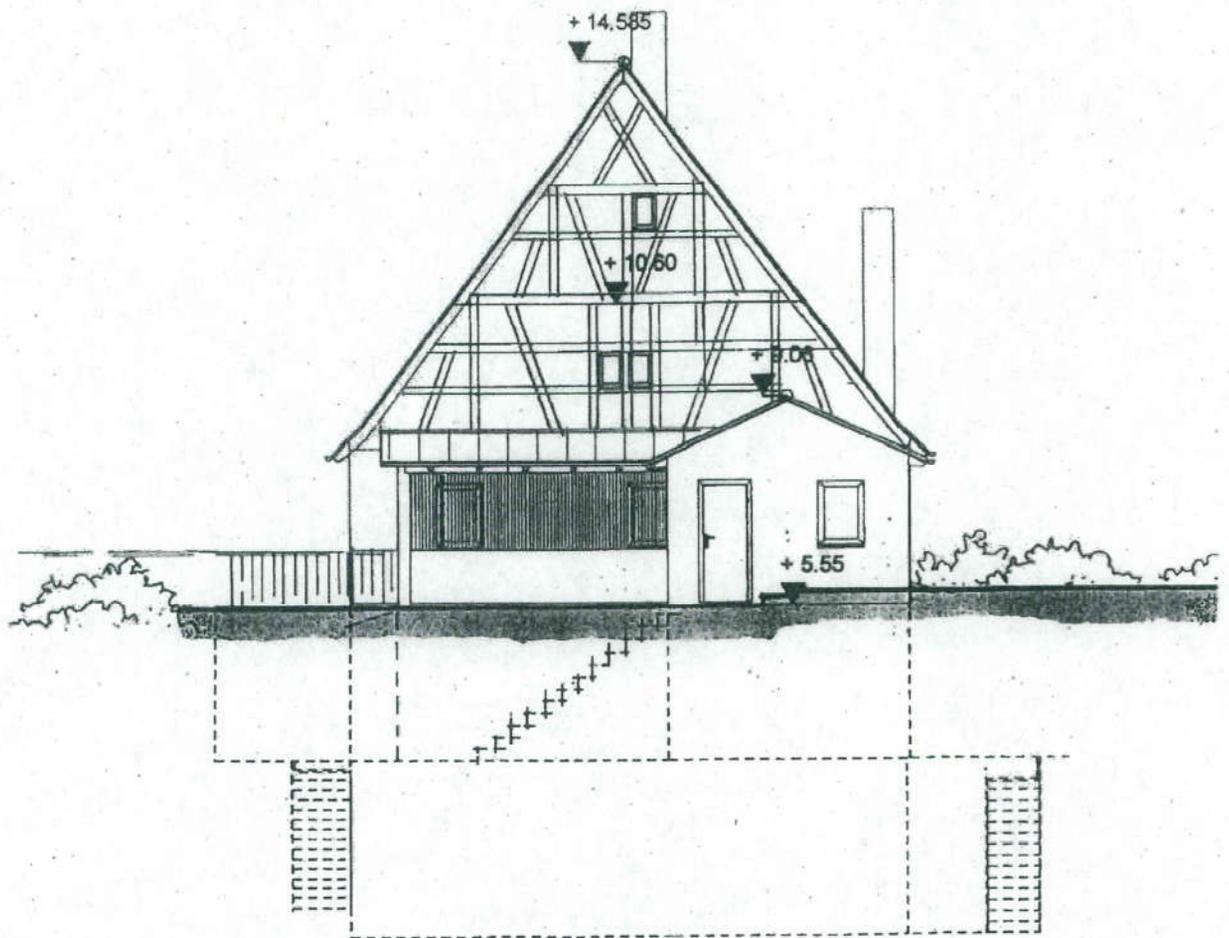
HOFANSICHT M 1:100



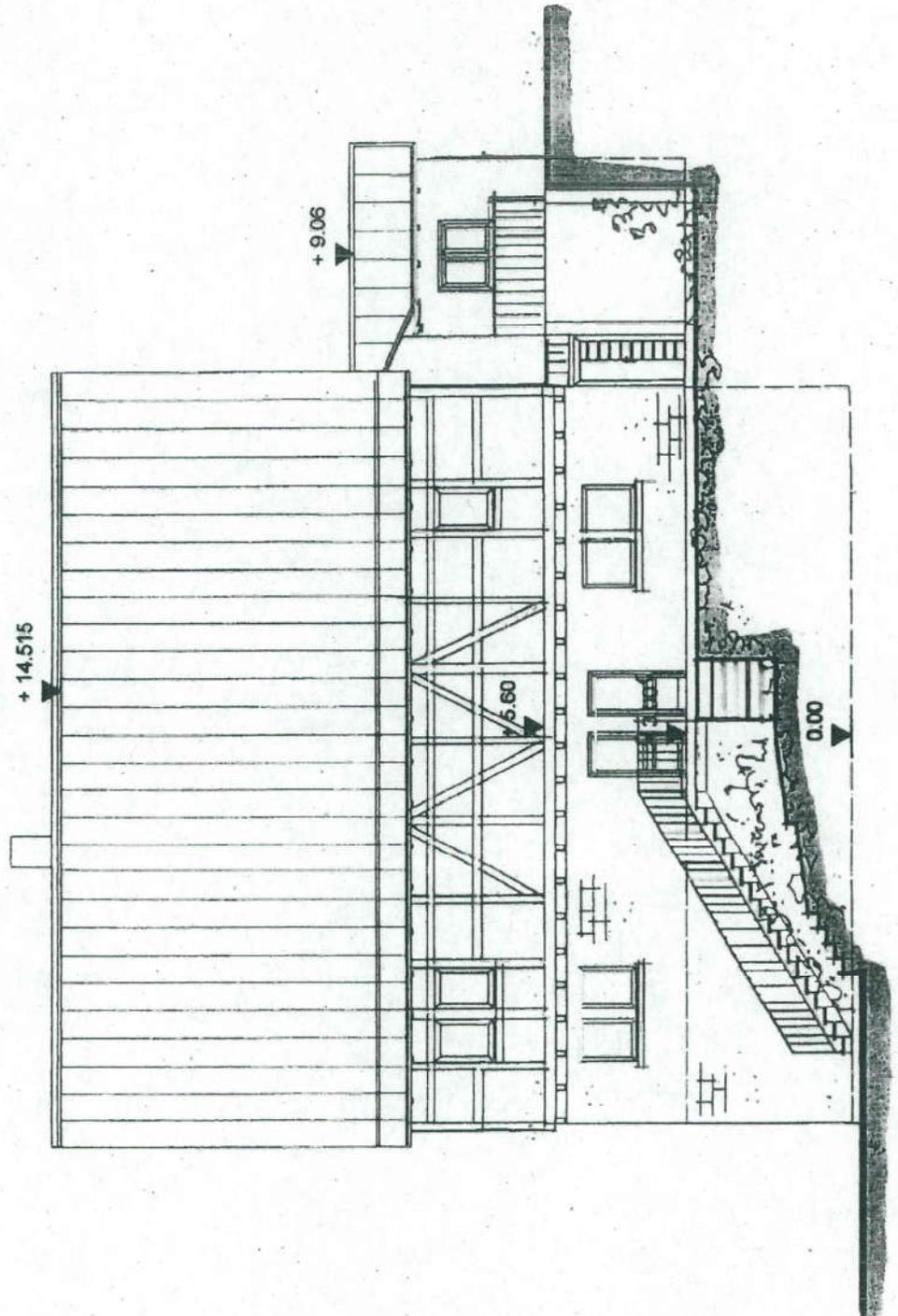
OSTANSICHT M 1:100



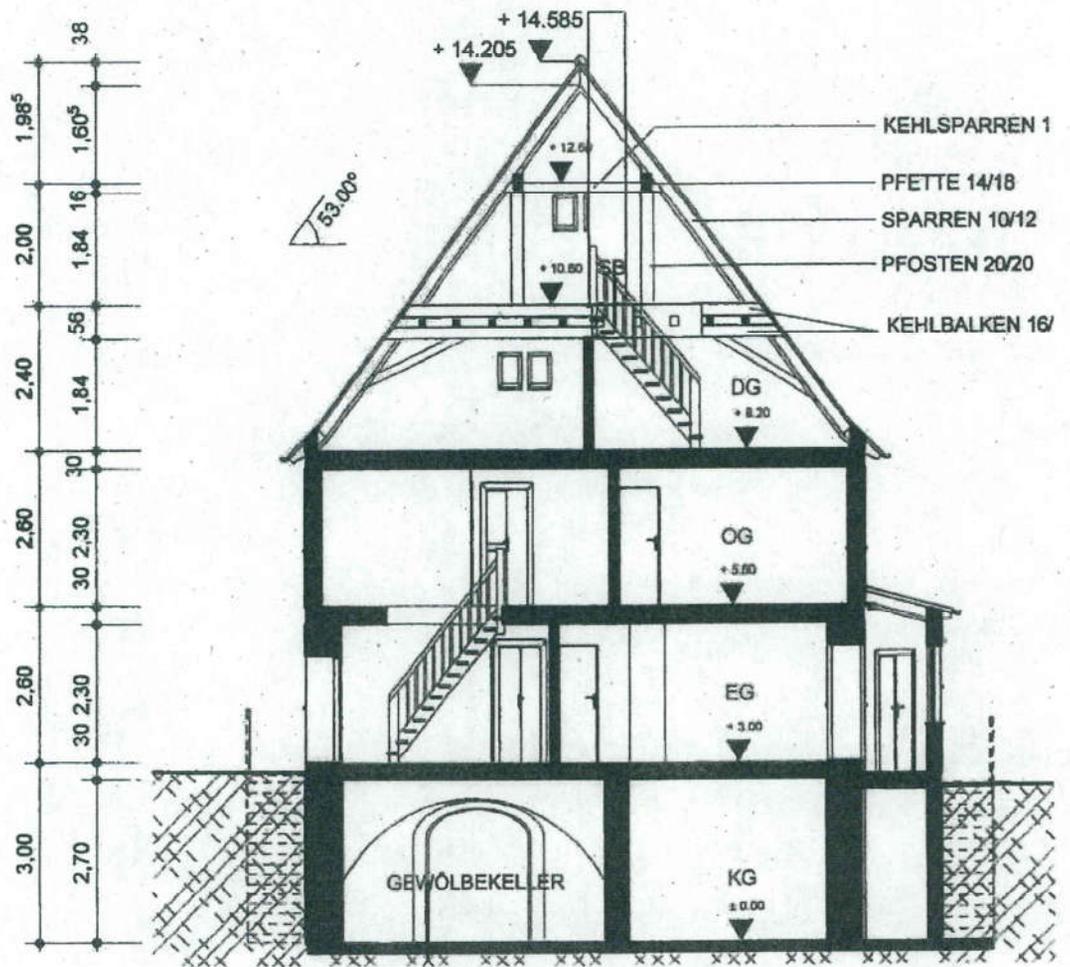
SÜDANSICHT M 1:100



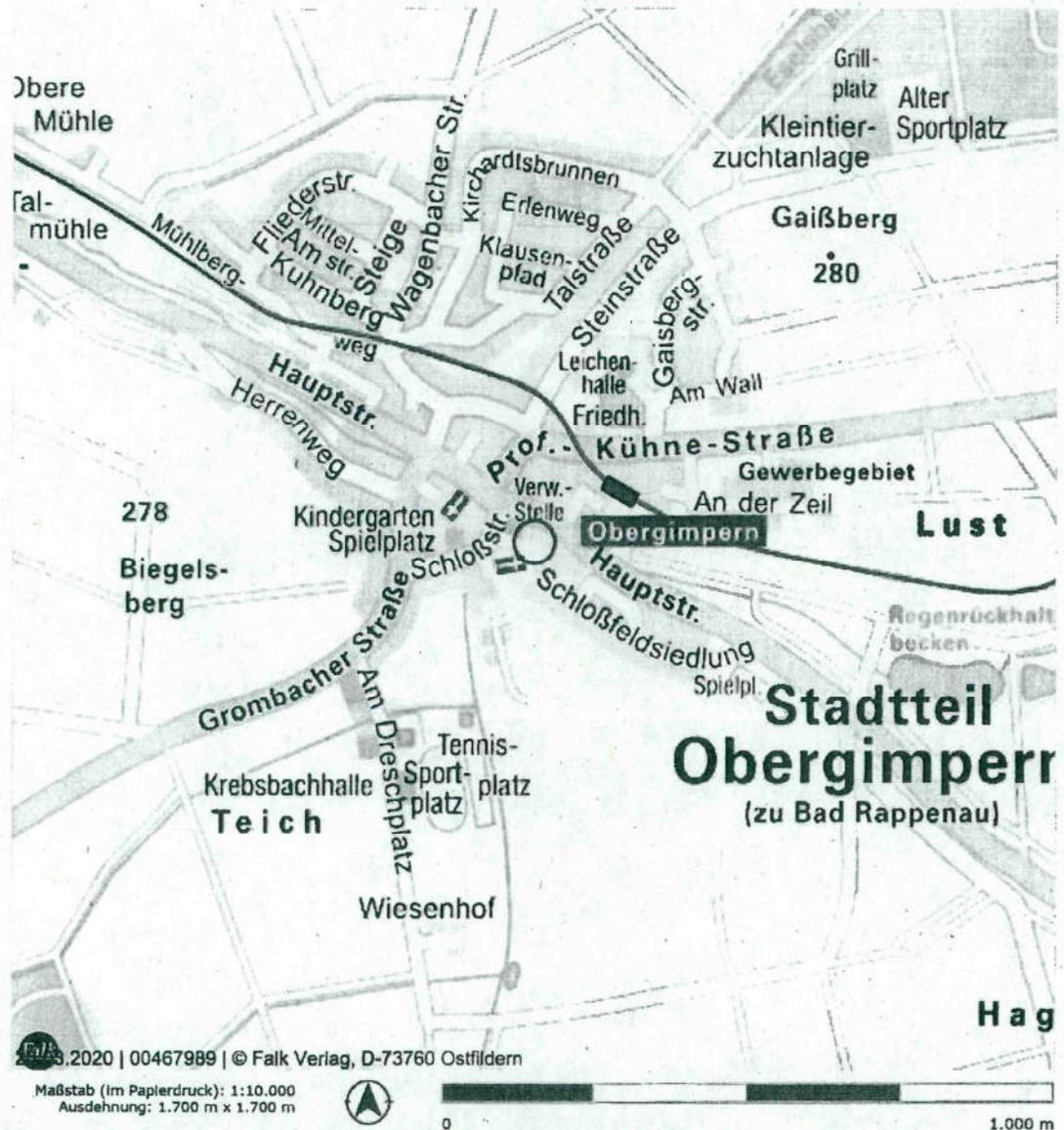
WESTANSICHT M 1:100



SCHNITT A-A M 1:100



Auszug aus dem Stadtplan



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018