

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Kleingartach, Flurstück 747

**2 - Zimmer - Eigentumswohnung,
Zabergäustr. 24, 74031 Eppingen,
Obergeschoss, Sondereigentum Nr. 1 nebst Hobbyraum Nr. 1 im Untergeschoss
Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 48/25**

Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

leerstehende 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines 2-Familien-Wohnhauses mit Flur, Küche, Bad und Hobbyraum im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet; ca. 52,04 m² Wohnfläche (OG), ca. 12,28 m² Nutzfläche Hobbyraum (EG); 1835 eingemessen; mittlere Ausstattung wird unterstellt, Ölheizung (Baujahr 1994), Modernisierungstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt) Gesamtgrundstück 105 m²

Wertermittlungstichtag: 08. Dezember 2025

Verkehrswert (Marktwert) 64.000,00 €



Blick auf das Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Hauseingang über welchen die zu bewertende Wohnung zugänglich ist.



Sicht auf das Wohnhaus von Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf die beiden Fenster des Wohnzimmers.

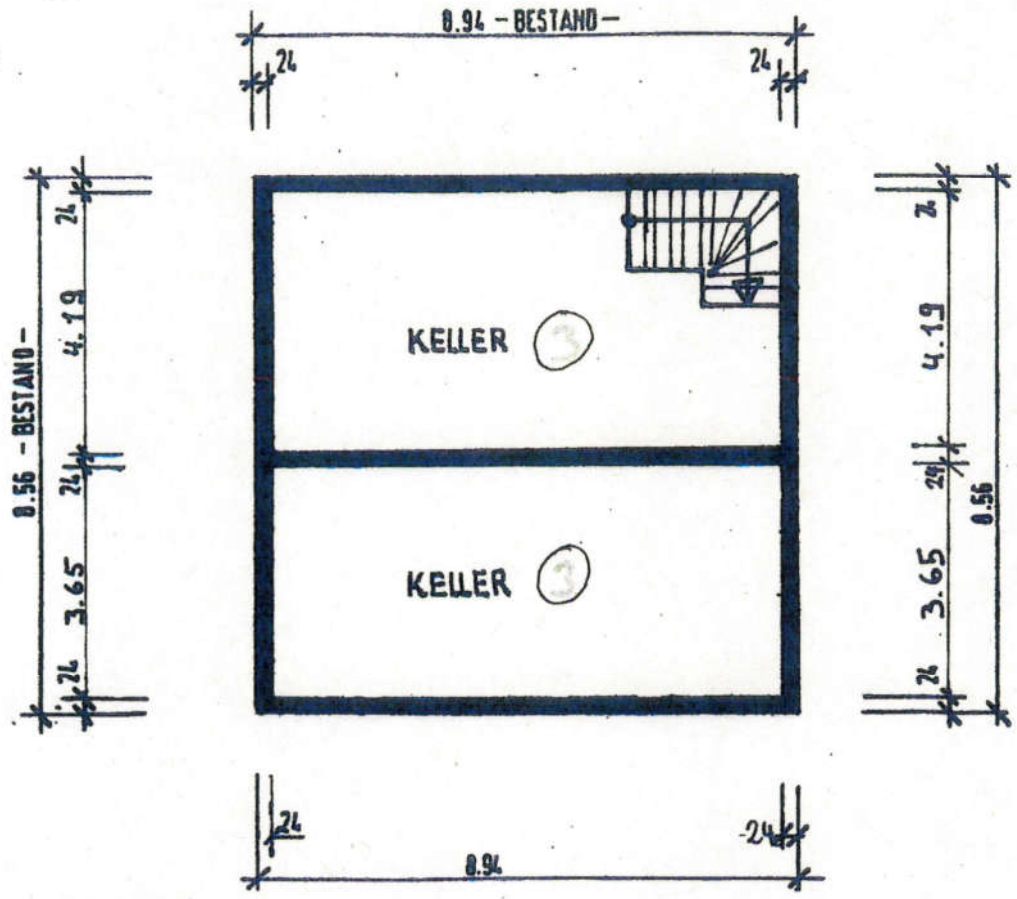


Ansicht des Gebäudes von Süden. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster des Schlafzimmers.



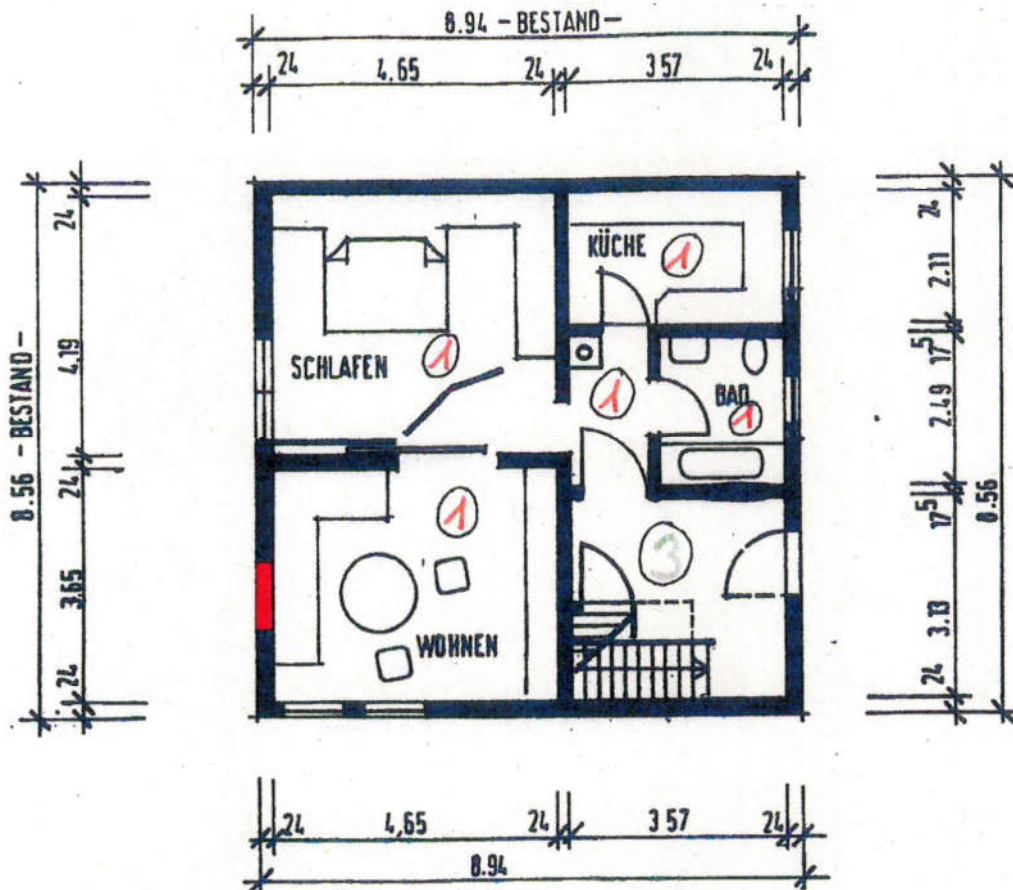
Im Eingangsbereich des Treppenhauses fehlen einige Fußbodenfliesen.

19



KELLER
M 1:100

WOHNHAUS
ZABERGÄUSTRASSE 24
75031 KLEINGARTACH
FLST.NR.747

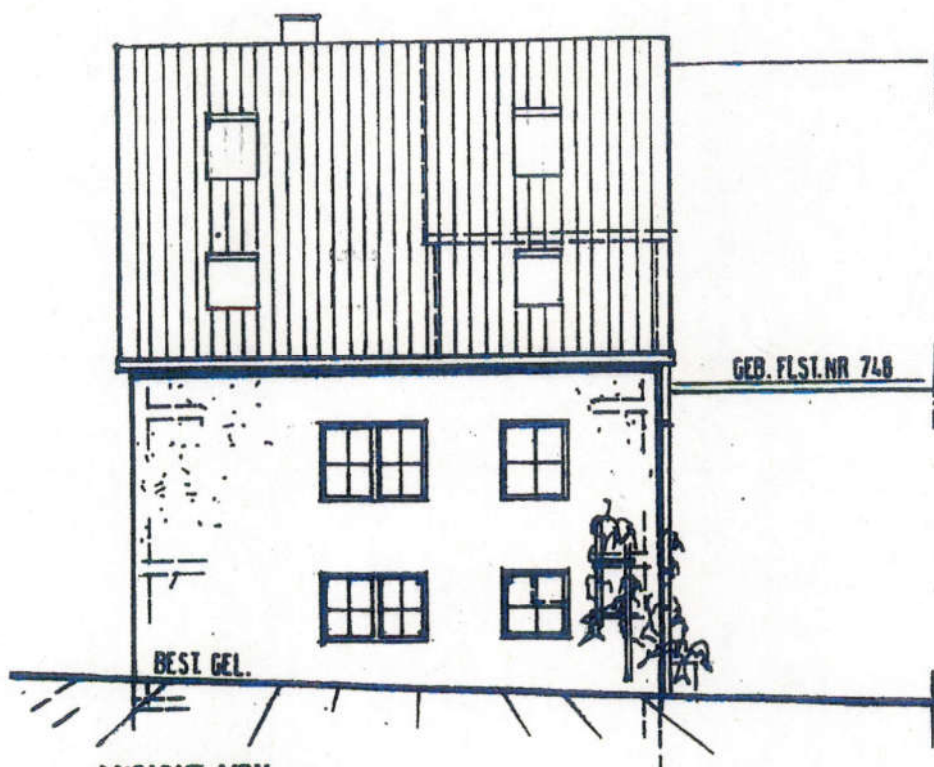


OBERGESCHOSS
M 1:100

WOHNHAUS

ZABERGÄUSTRASSE 24
75031 KLEINGARTACH
FLST.NR.747

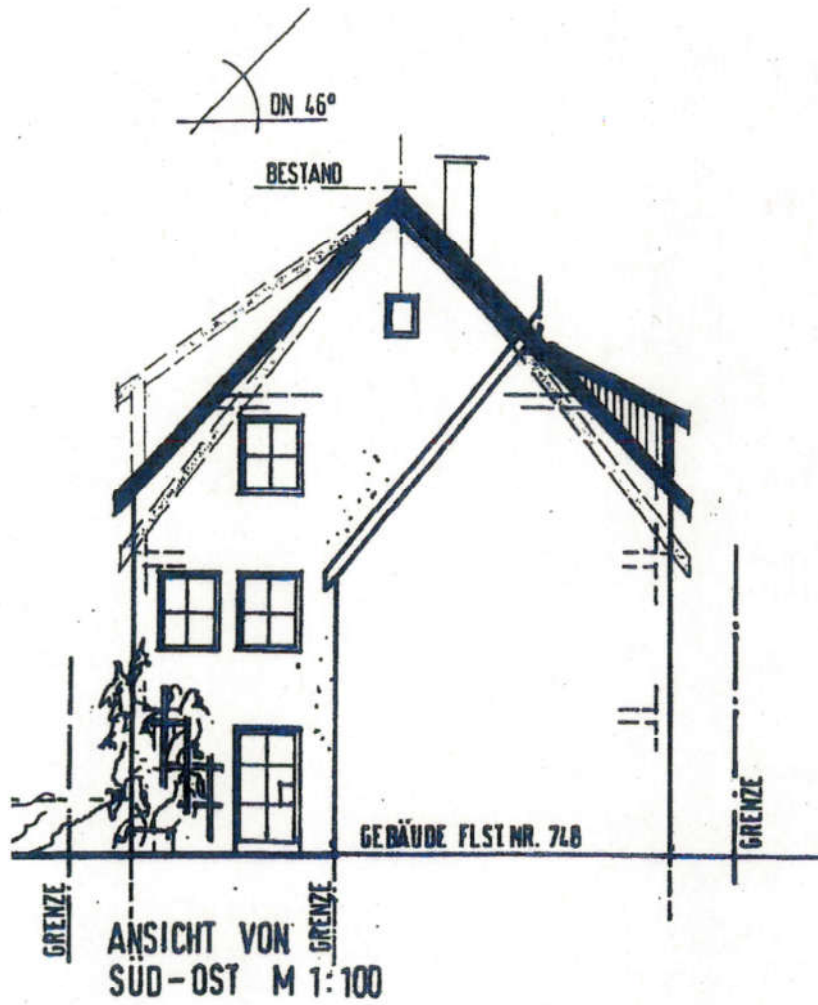
31



ANSICHT VON
SÜD-WEST M. 1:100

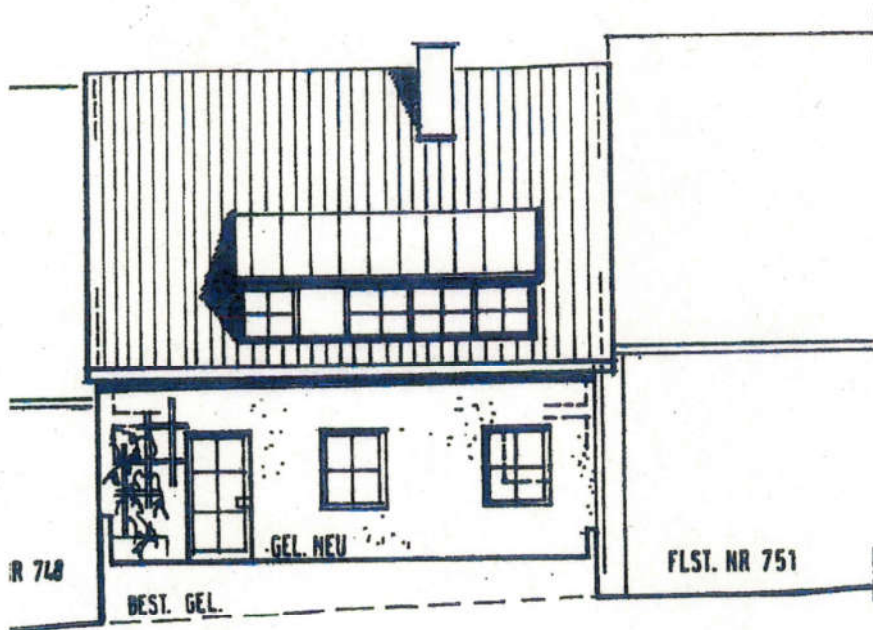
WOHNHAUS

ZABERGÄUSTRASSE 24
75031 KLEINGARTACH
FLST.NR.747



WOHNHAUS

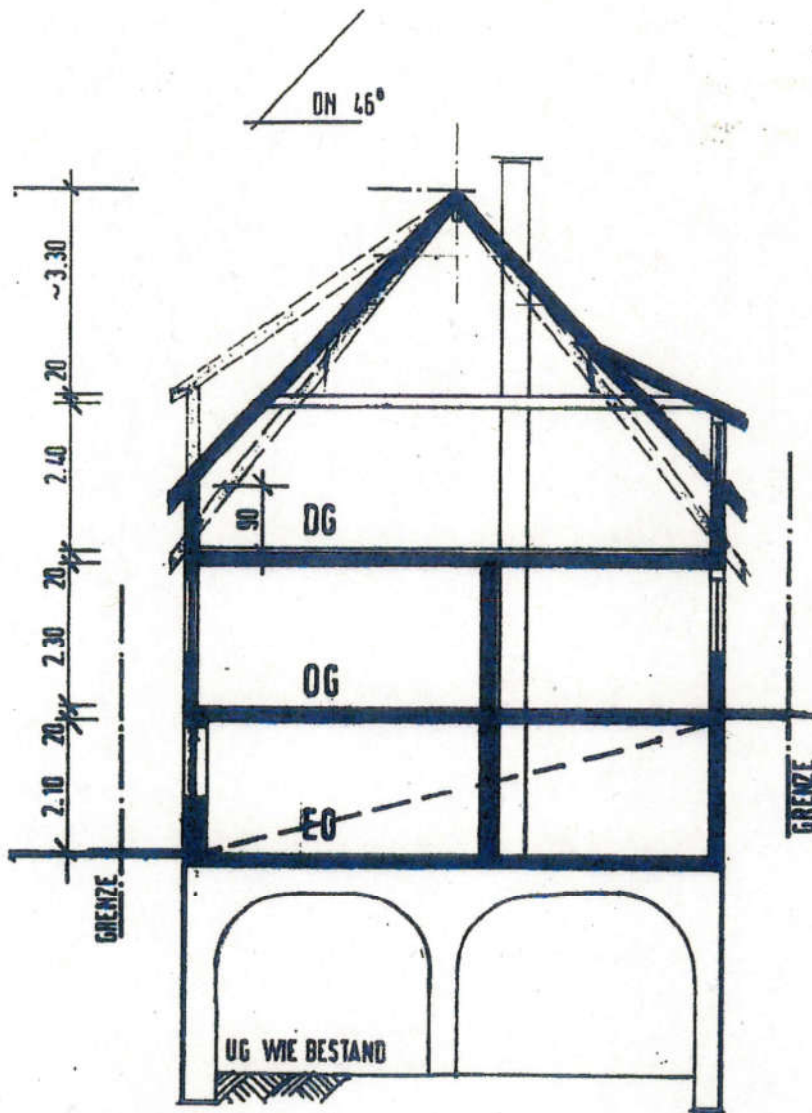
ZABERGÄUSTRASSE 24
75031 KLEINGARTACH
FLST.NR.747



ANSICHT VON
NORD-OST M 1:100

WOHNHAUS

ZABERGÄUSTRASSE 24
75031 KLEINGARTACH
FLST.NR.747



SCHNITT M 1:100

WOHNHAUS

ZABERGÄUSTRASSE 24
75031 KLEINGARTACH
FLST.NR.747

