

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Richen, Flurstück Nr. 96

Ittlinger Str. 8, 75031 Eppingen-Richen
Mehrfamilienwohnhaus nebst Abrissobjekt (Scheune)

Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 97/23



Kurzbeschreibung:

teilvermietetes Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Einheiten; Baujahr ca. 1832; gesamte Hofanlage als Sachgesamtheit nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz; für Scheunengebäude Genehmigung zum Abbruch; ca. 2020-2022 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen; ca. 23,11 m² Nutzfläche (EG); ca. 3,42 m² Nutzfläche (ZG); ca. 31,84 m² Nutzfläche (BG); ca. 40,89 m² Wohnfläche (EG); ca. 91,49 m² Wohnfläche (OG); ca. 94,49 m² Wohnfläche (DG); EG: Kellerraum, Heizungsraum, 1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad; OG: 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, 2 Bädern, Küche; DG: 2-Zimmer-Wohnung mit offener Küche, Bad; Gasheizung (Baujahr 2022); Fertigstellungskosten Wohnhaus und Abbruchkosten Scheune (Kosten bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksfläche: 331 m²

Wertermittlungstichtag: 03. Februar 2025

Verkehrswert (Marktwert) 414.000,00 €



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Scheunengebäude. Für dieses liegt eine Abbruchgenehmigung vor.



Ostansicht des Wohnhauses. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Wohnhaus.



Blick von Süden vom Nachbargrundstück aus.



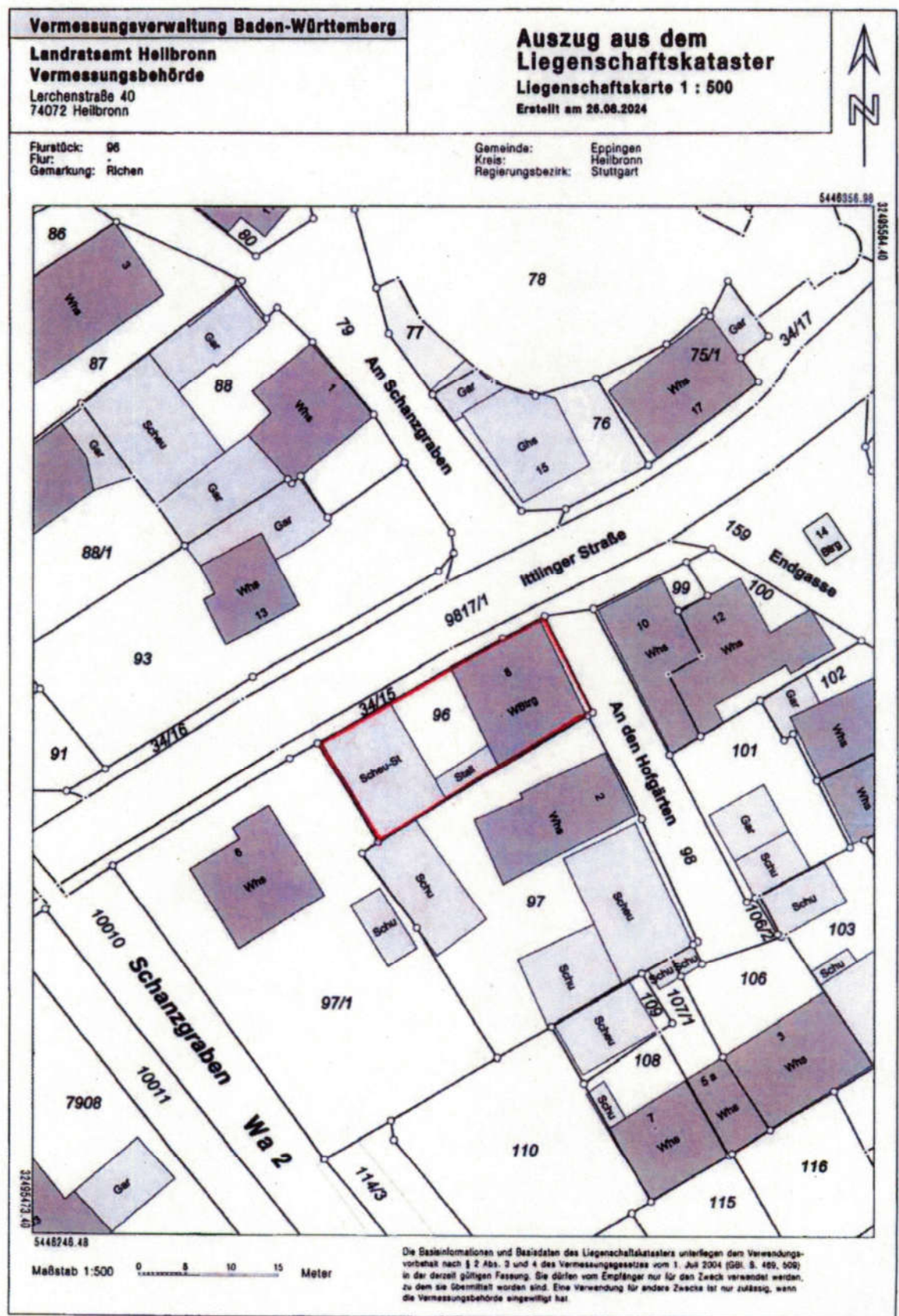
Blick auf das Wohnhaus von Westen. Der gelbe Pfeil zeigt auf den hofseitigen Zugang zum Treppenhaus.

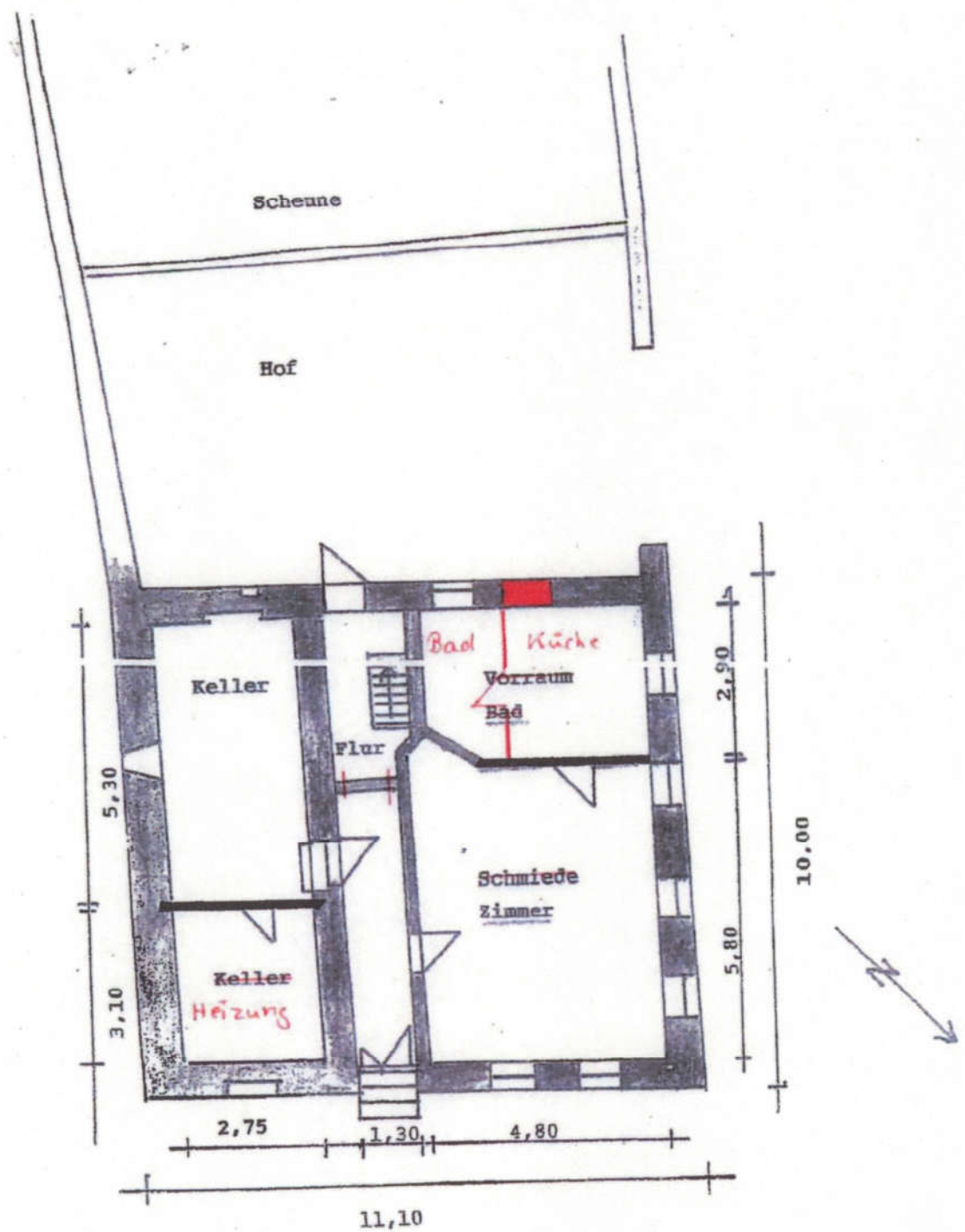


Blick auf einen Teil der Scheune und des Stall-Zwischenbaus. Für das Scheunengebäude liegt eine Abrissgenehmigung vor.

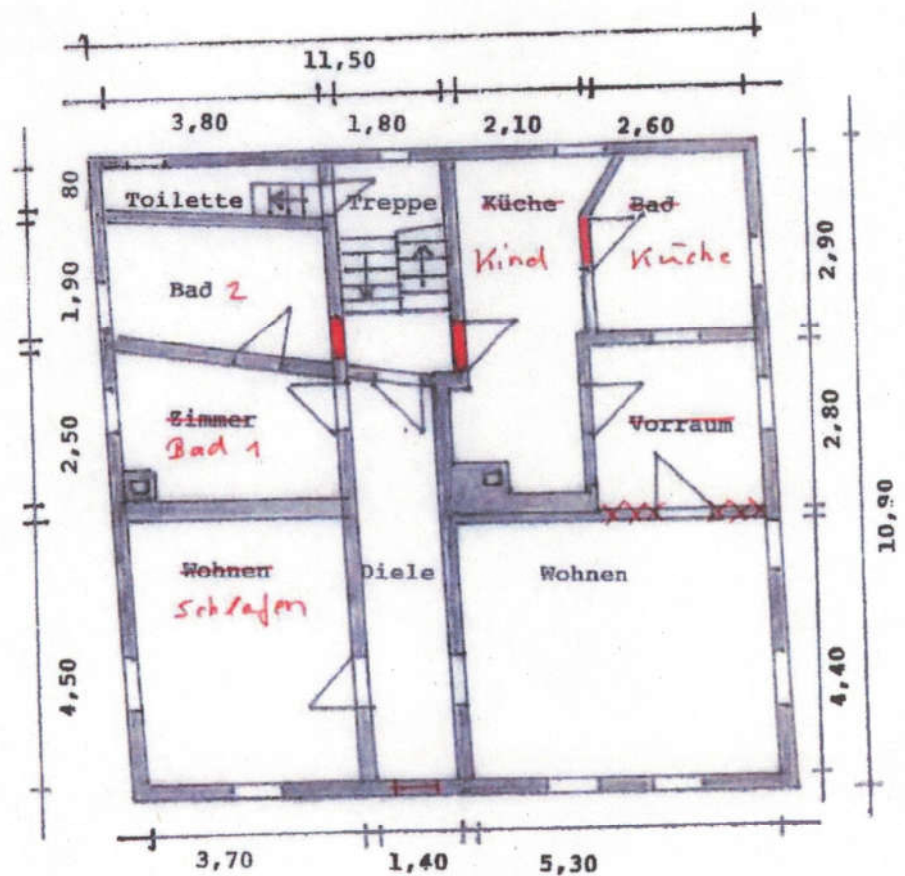


Blick auf das Wohnhaus und Scheunengebäude von Westen.

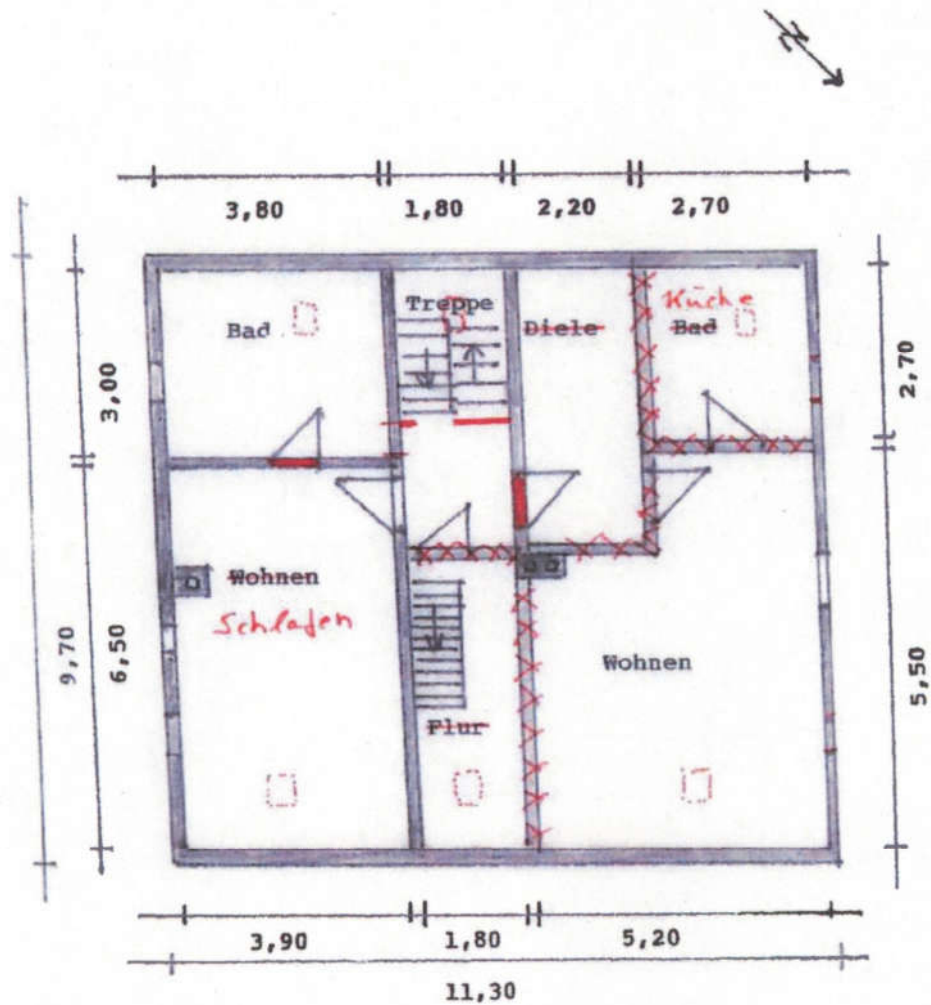




Wuppinger - Ricken
Ittlinger Str. 8
Bauplan
Erdgeschoss 1:100



Eppingen - Richen
Ittlinger Str.8
Bauplan
Obergeschoss 1:100

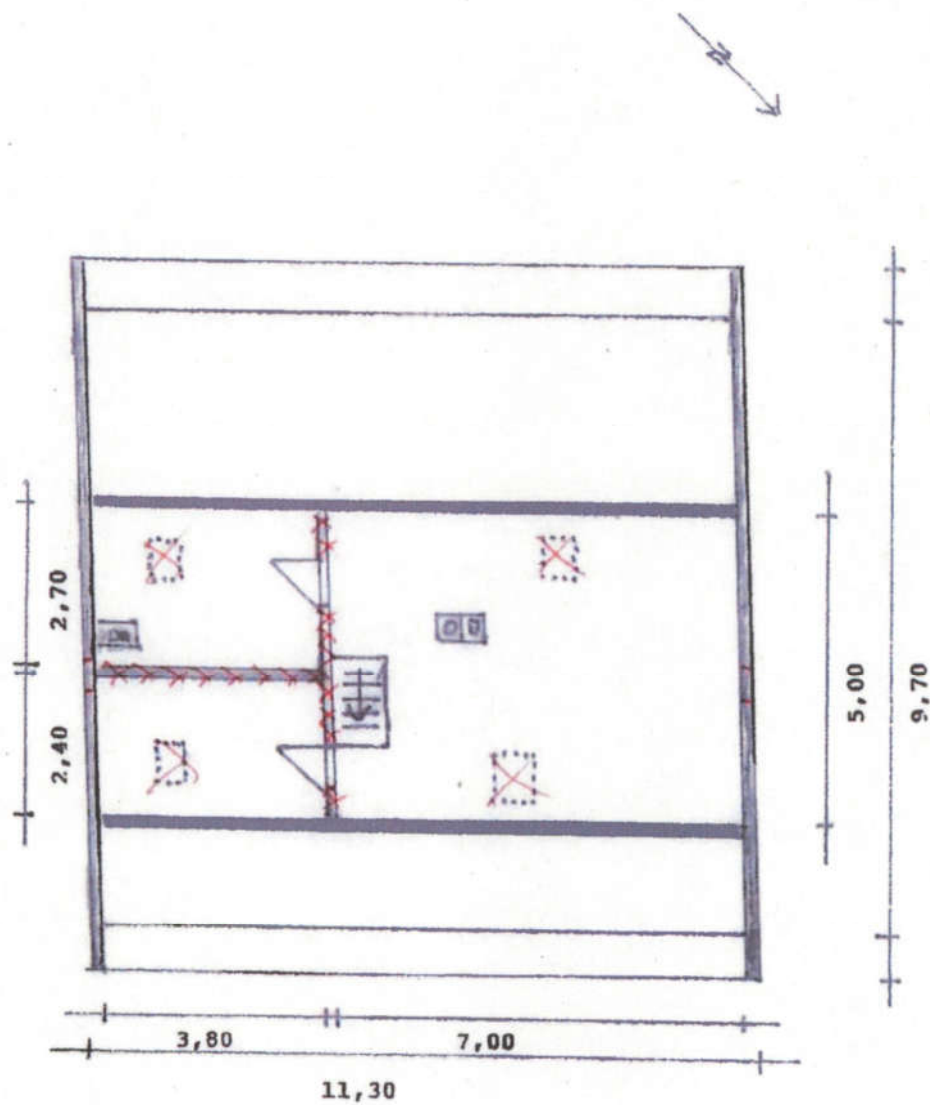


Eppingen - Richen

Ittlinger Str. 8

Bauplan

Dachgeschoss 1 : 100



Eppingen - Richen
Ittlinger Str. 8
Bauplan
Dachspitze 1 : 100