

## G U T A C H T E N

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 Scheunenengebäude Genehmigung zum Abbruch; ca. 2020-2022 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen; ca. 23,11 m<sup>2</sup> Nutzfläche (EG); ca. 3,42 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ZG); ca. 31,84 m<sup>2</sup> Nutzfläche (BG); ca. 40,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG); ca. 91,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche (OG); ca. 94,49 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag: 03. Februar 2025**

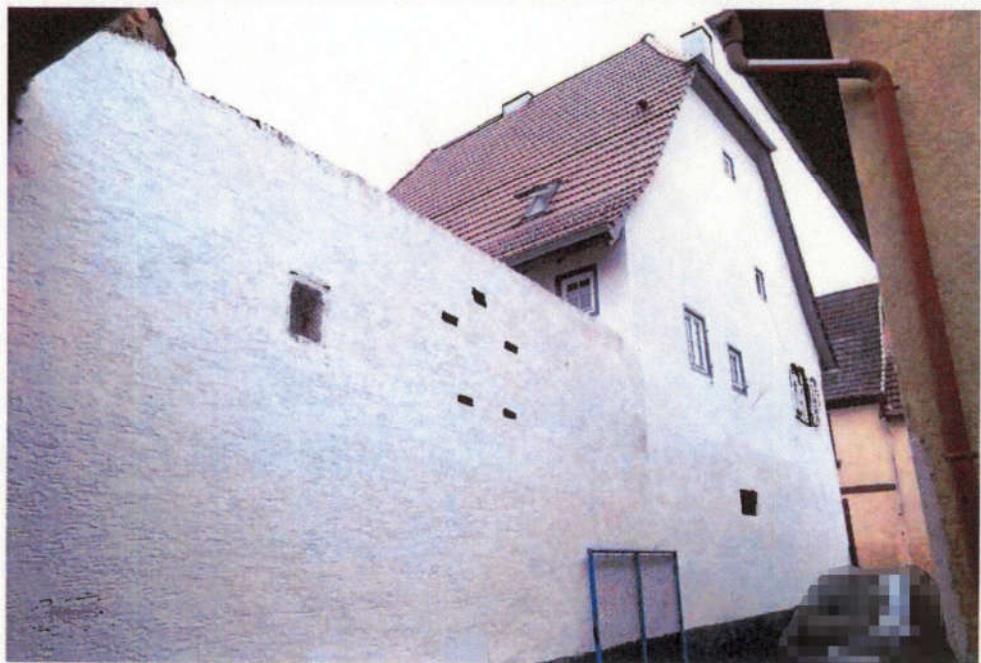
**Verkehrswert (Marktwert) 414.000,00 €**



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.



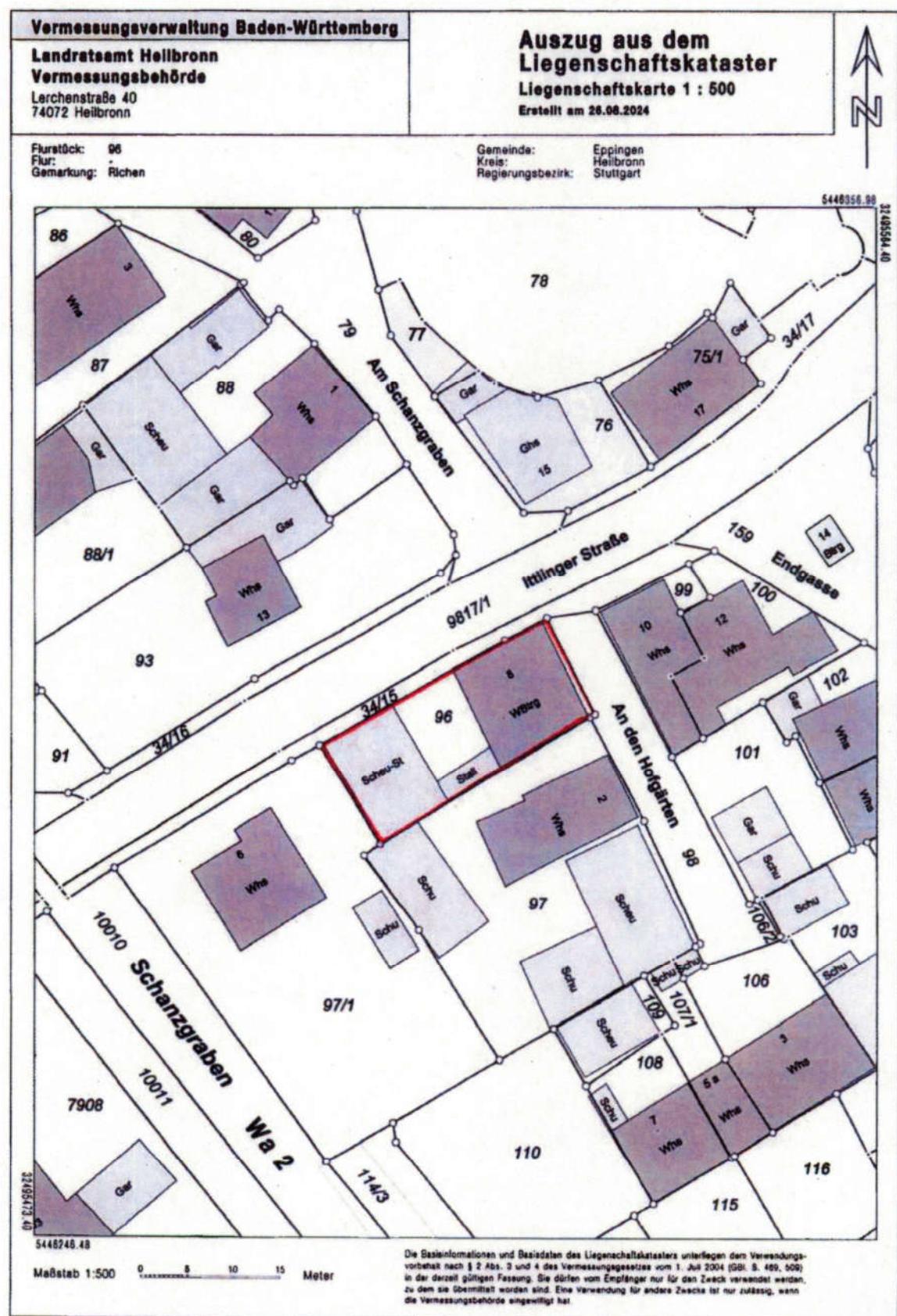
Blick auf das Wohnhaus von Westen. Der gelbe Pfeil zeigt auf den hofseitigen Zugang zum Treppenhaus.

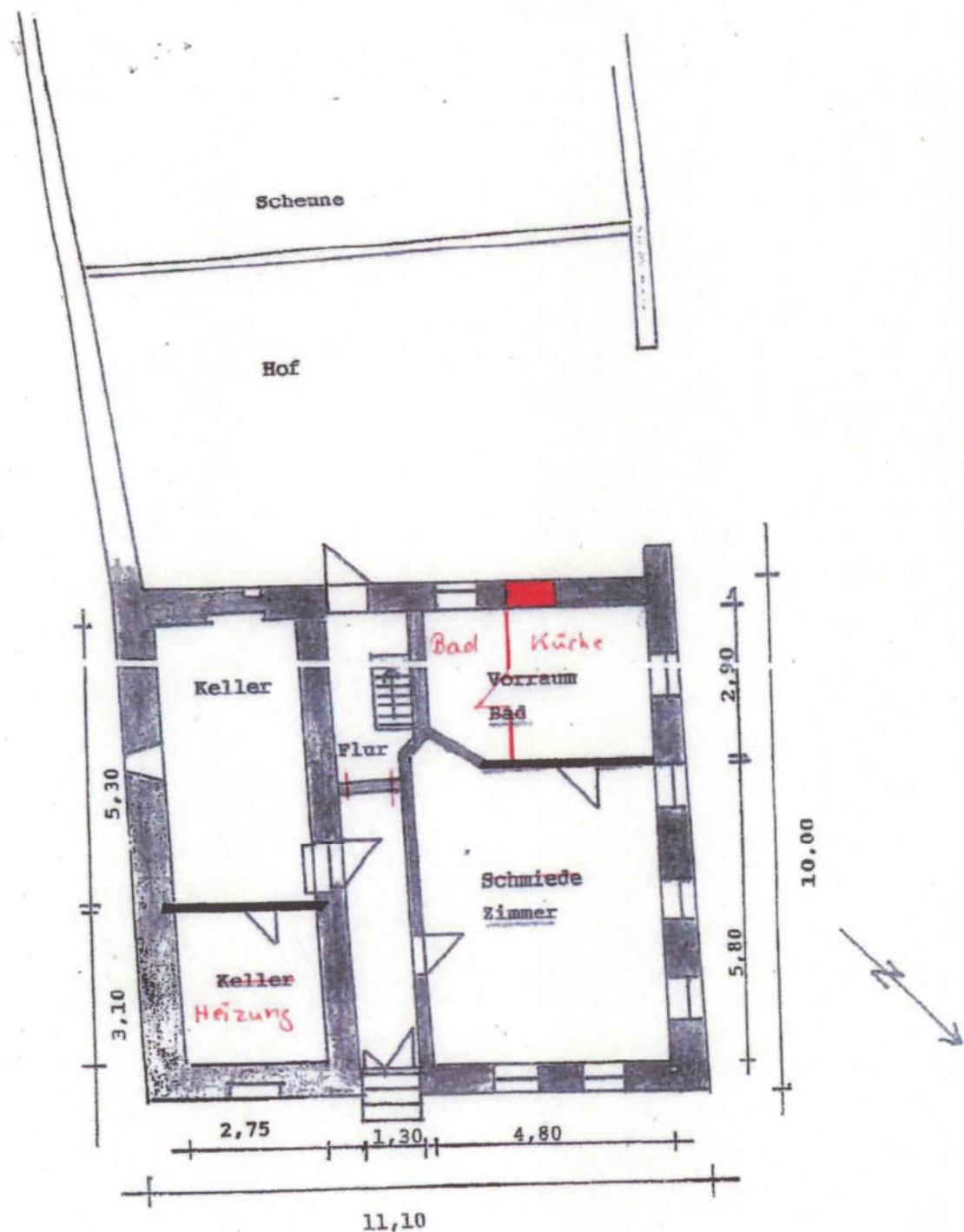


Blick auf einen Teil der Scheune und des Stall-Zwischenbaus. Für das Scheunengebäude liegt eine Abrissgenehmigung vor.

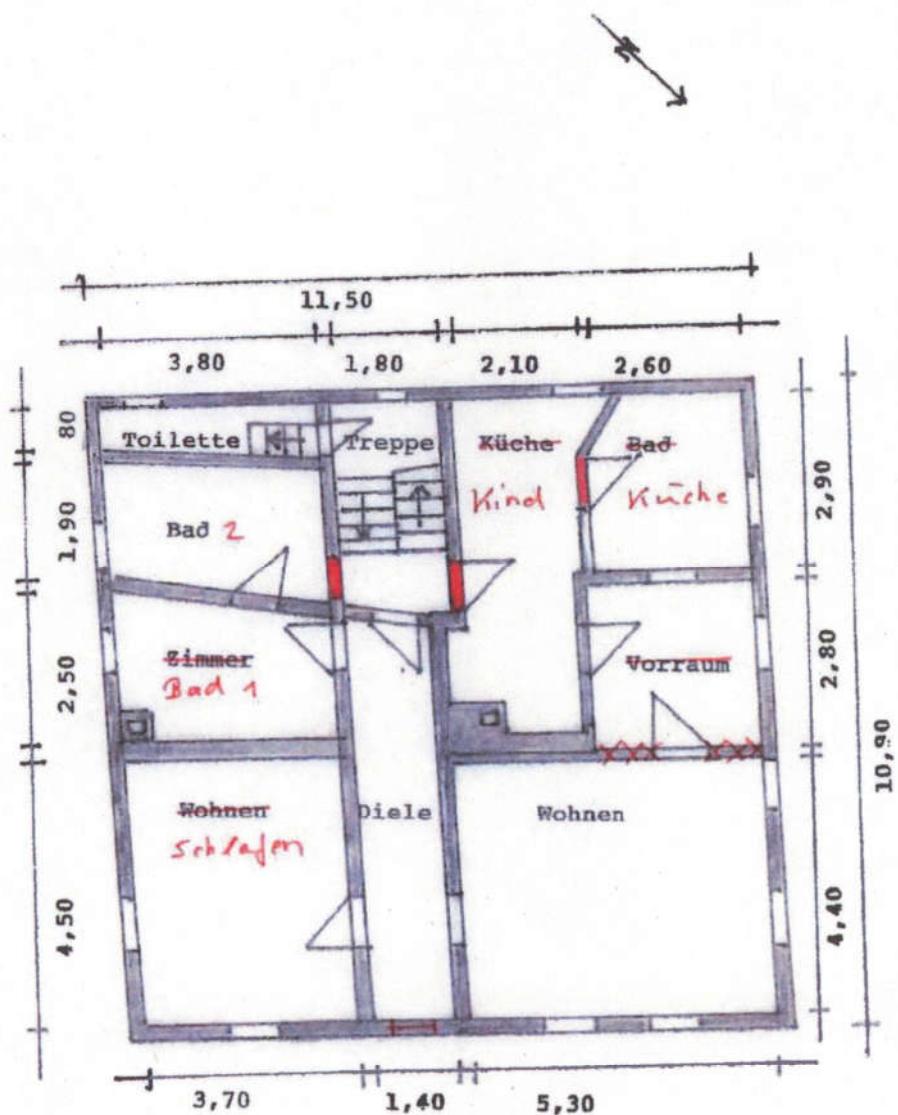


Blick auf das Wohnhaus und Scheunengebäude von Westen.

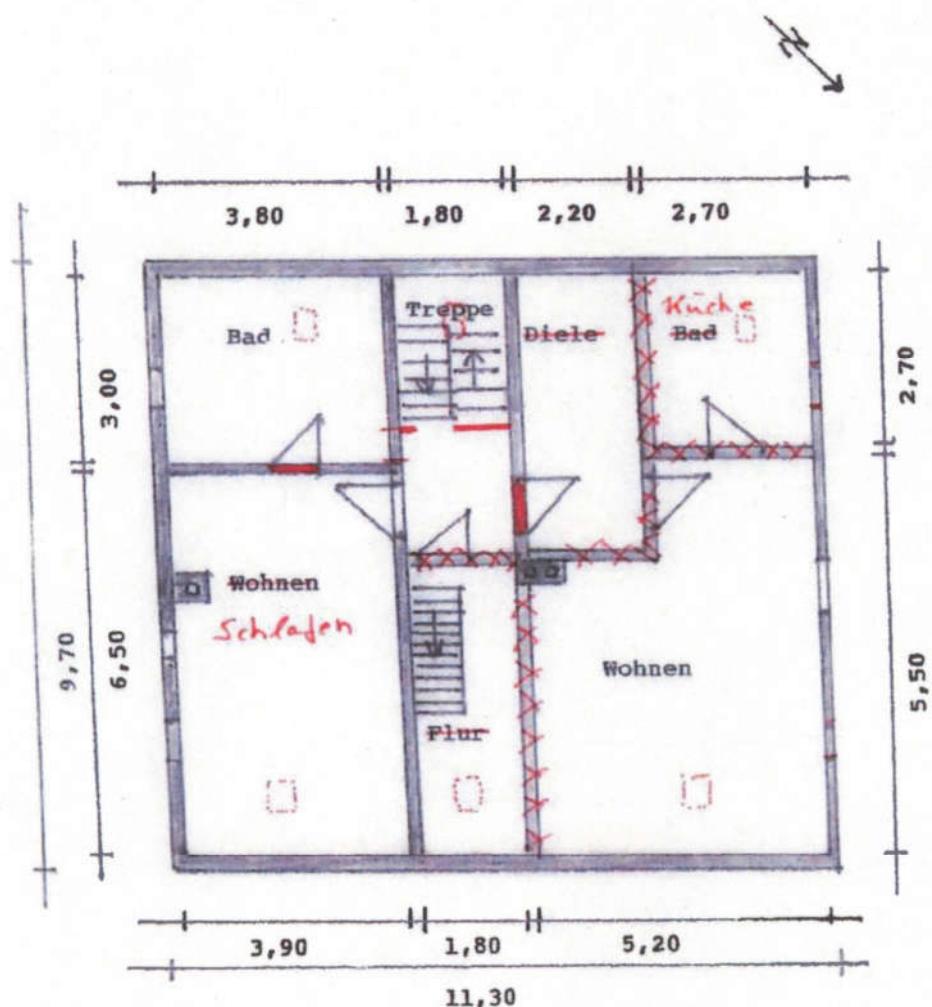




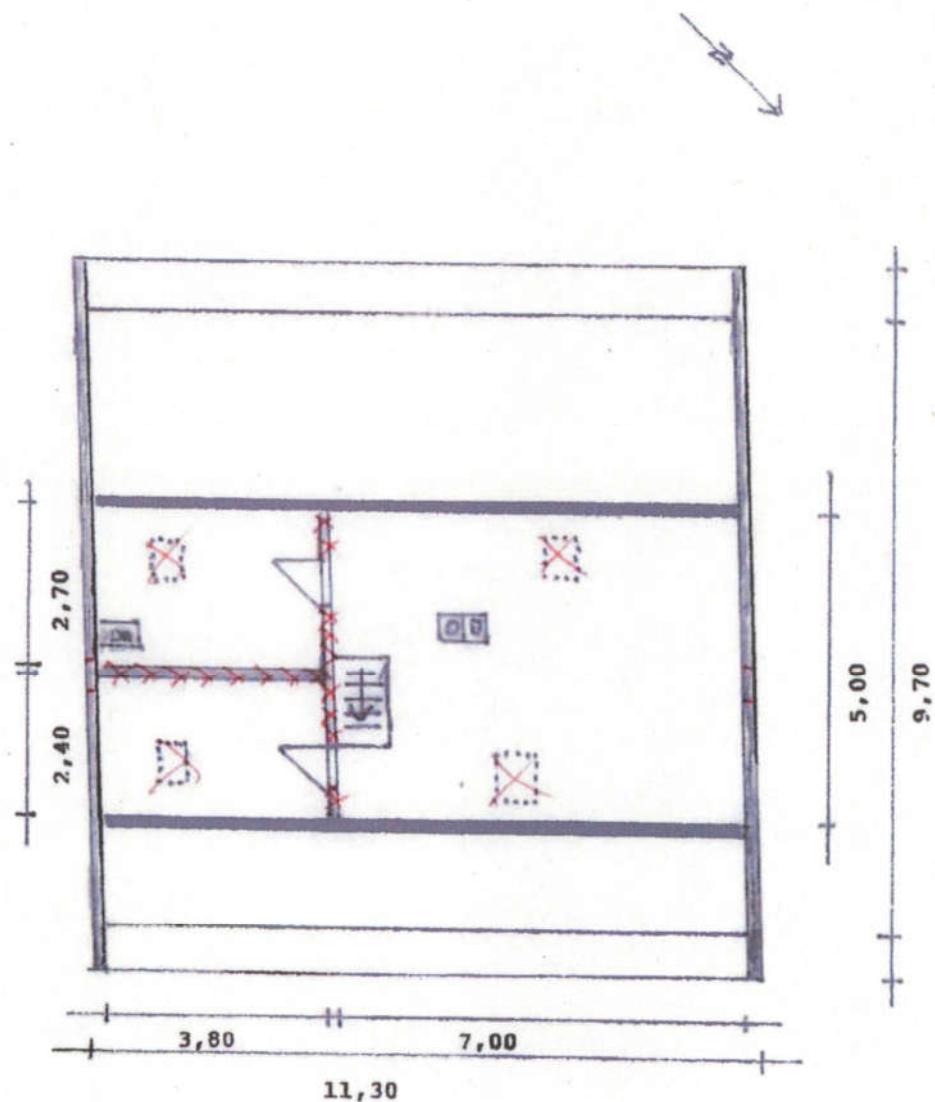
Eppingen - Ricken  
Ittlinger Str. 8  
Bauplan  
Erdgeschoss 1:100



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