

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

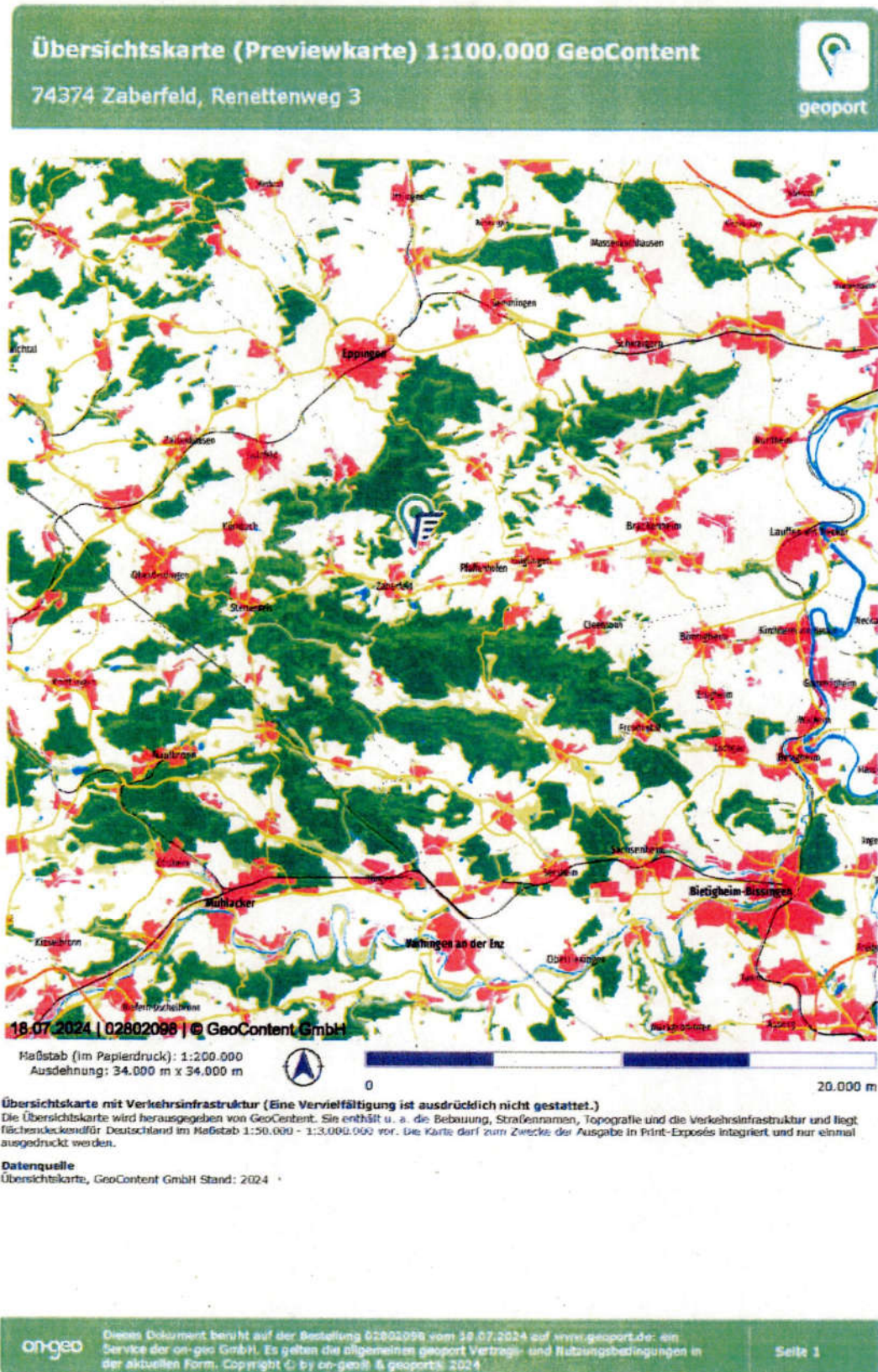
Aktenzeichen	2 K 53/24
Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
Adresse	74374 Zaberfeld, Renettenweg 3
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Heilbronn Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Knorrstraße 1 74074 Heilbronn
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	04.07.2024

Verkehrswert	725.000 €
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 3.010 €/m ² WNF

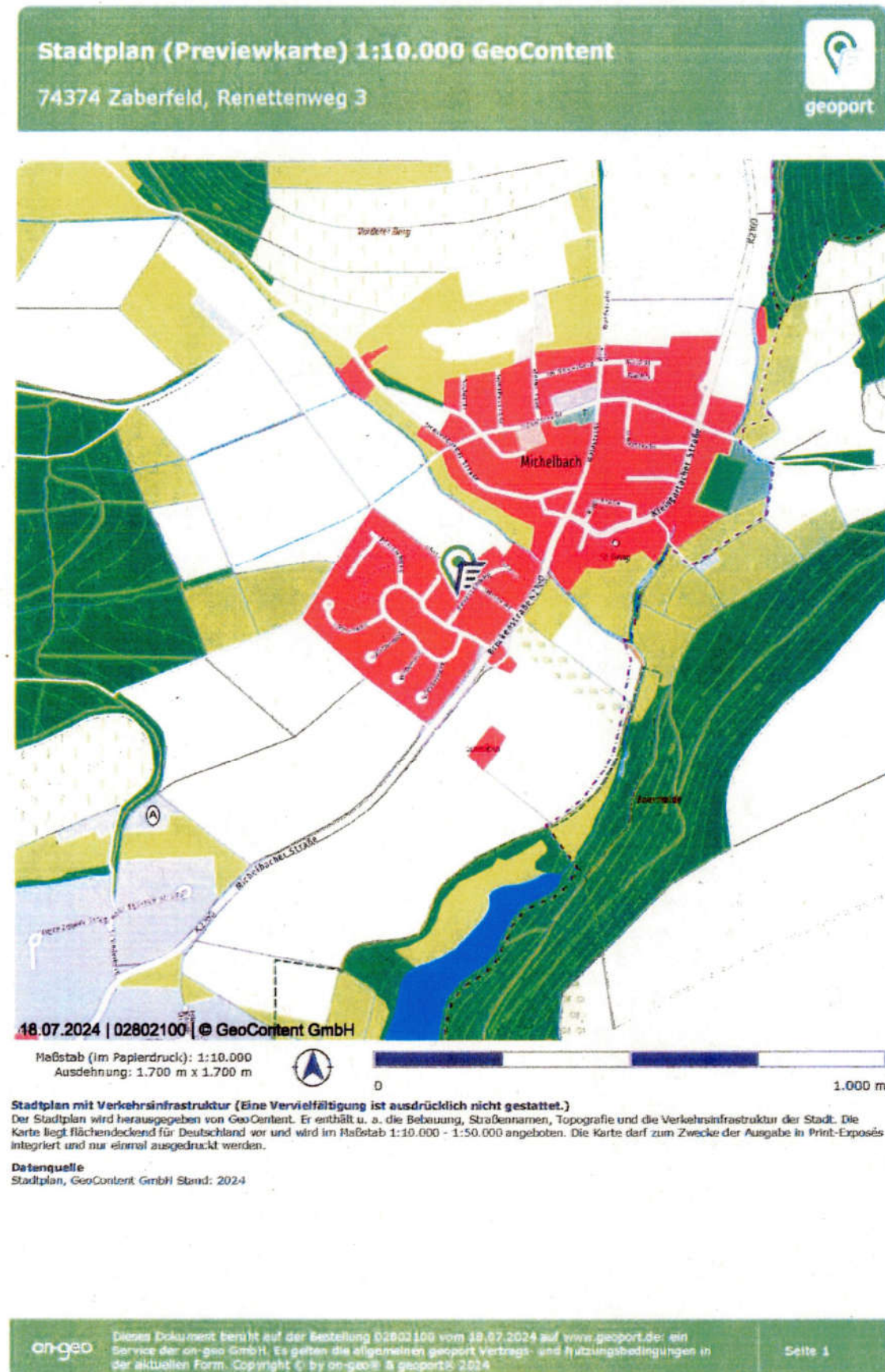
gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 24.10.2025 Das Gutachten umfasst 44 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 4 von 4
-----------	--

Anlagen

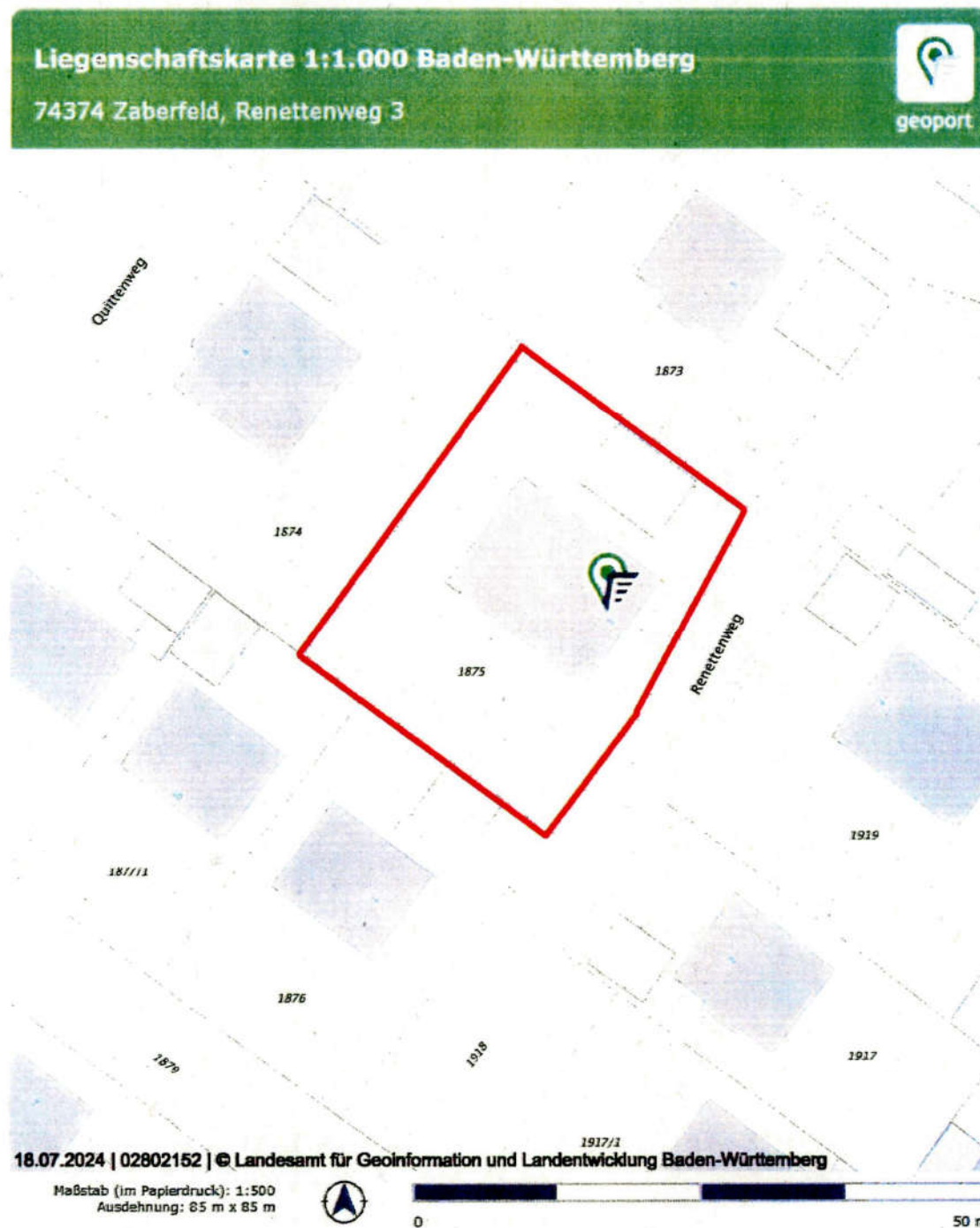
Übersichtskarte



Stadtplan



Amtliche Liegenschaftskarte

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

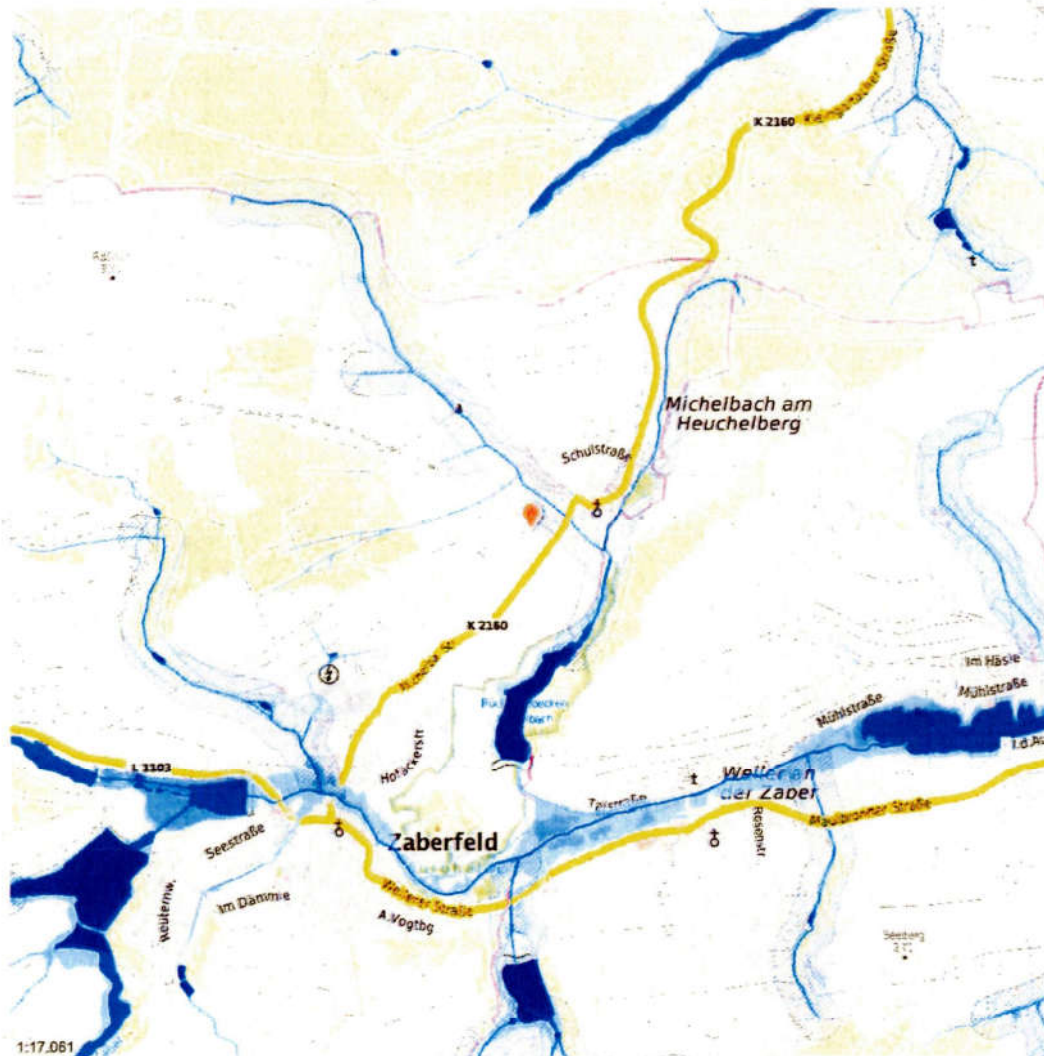
Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juli 2024

Hochwasser ZÜRS

Zürs Hochwassergefährdung

74374 Zaberfeld, Renettenweg 3



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

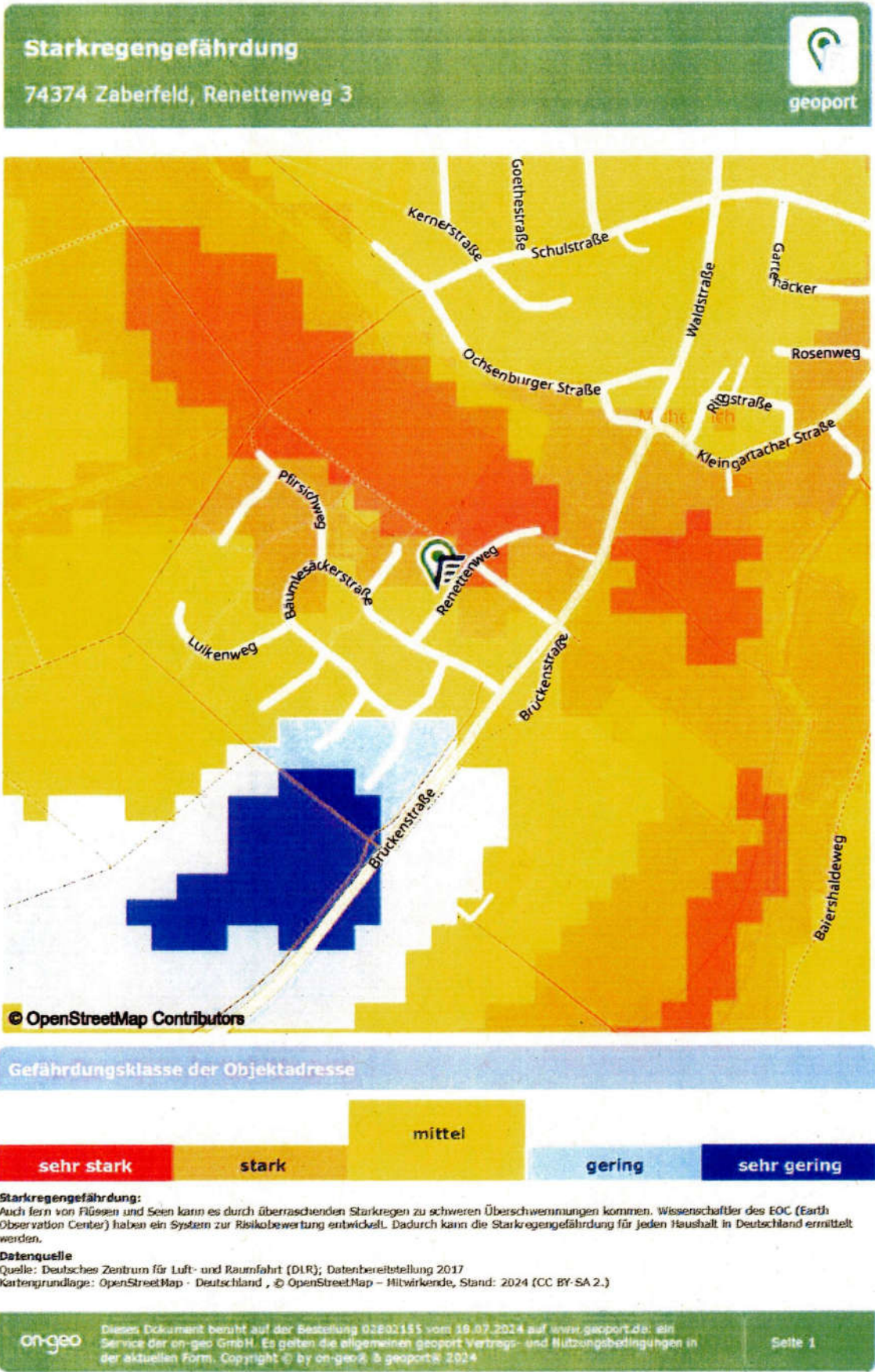
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geoveris © V&B; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AEN, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegenden wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

ongeo

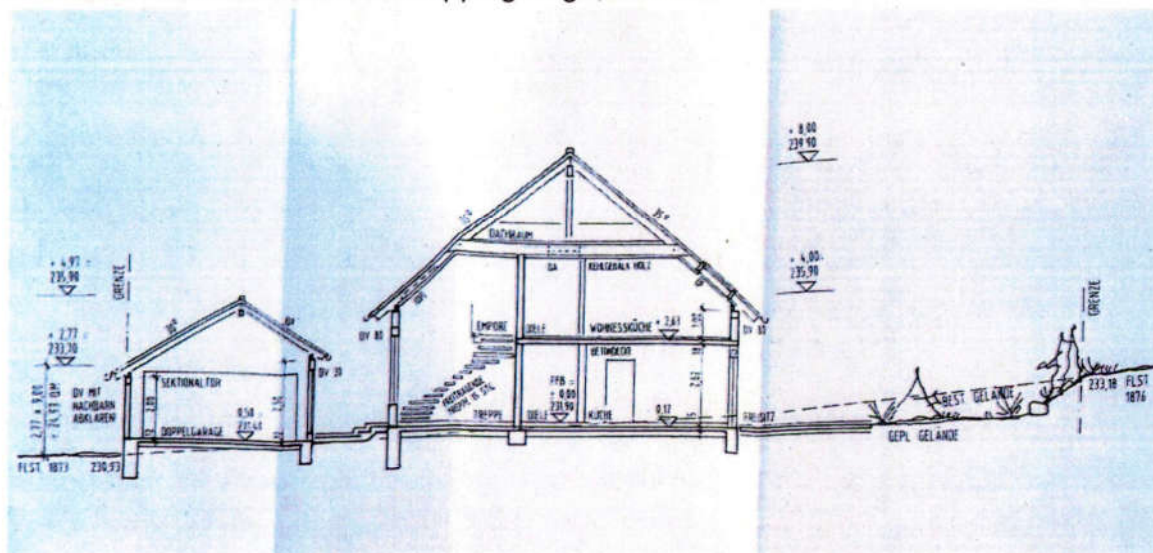
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02902153 vom 18.07.2024 auf www.geoport.de; ein Service der ongeo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by ongeo & geoport 2024

Seite 1

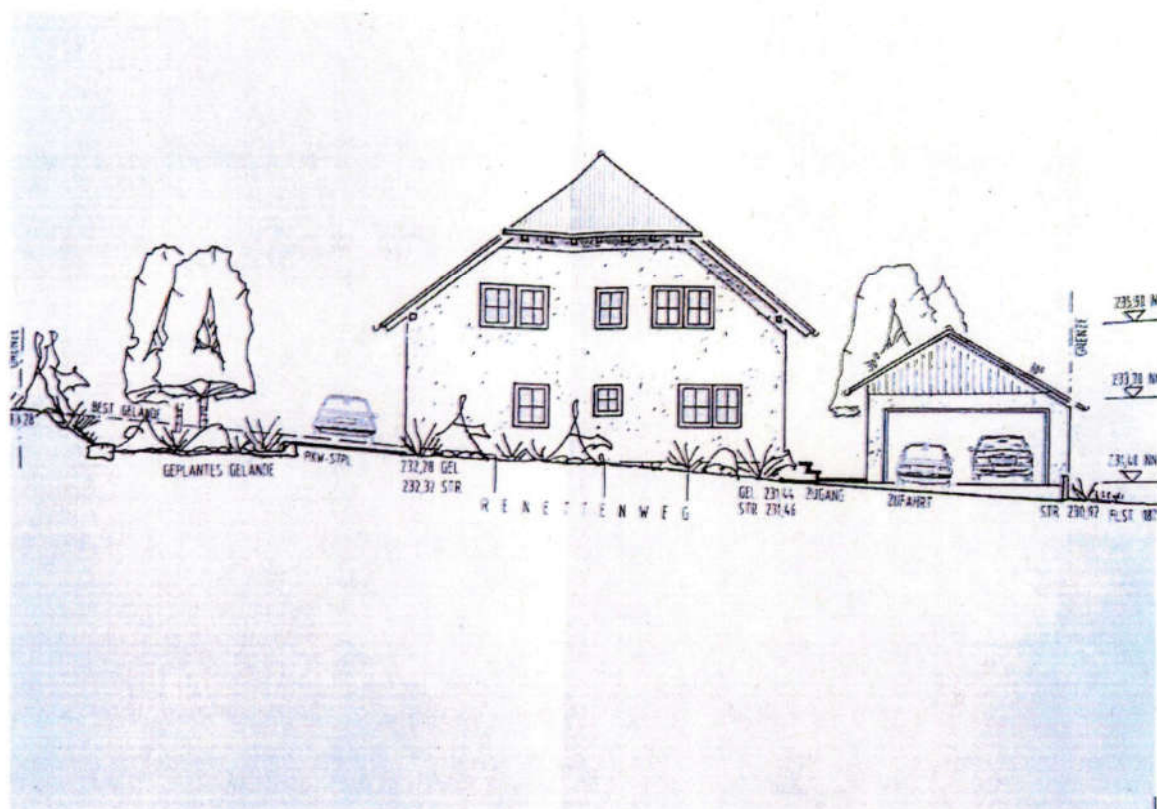
Starkregengefährdung



Schnitt Zweifamilienhaus mit Doppelgarage; bemaßt



Ansicht Zweifamilienhaus mit Doppelgarage von Osten; bemaßt



A hand-drawn architectural site plan for a residential development. The plan shows several buildings with various rooms labeled: Doppelgarage (Double Garage), Wohnen (Living), Essen (Dining), Küche (Kitchen), Technik (Technical), Schlafen (Sleeping), and WC (Toilet). Dimensions are provided throughout the drawing, such as 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000. The plan also includes landscaping elements like trees and shrubs, and parking spaces with cars indicated. A north arrow is present in the upper right corner.

KASTENRINNE / ALT D.V. M. NACHBARN ABSTIMMEN

GRENZE

GRENZE

