

WERT Gutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Gerichts-Az.: 2 K 88/22
Wilhelmstraße 2-6
74072 Heilbronn

Datum: 30.05.2023
Az.: 23-02/aghn-zv/2K88/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Kochersteinsfeld, Blatt 4968, eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebauten Grundstück in 74239 Hardthausen, Trollingerweg 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im Erd- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Hälfte der Doppelgarage**



Ansicht aus
Nordwesten

Wohnhaus und Garage Baujahr 2004, Umbau bestehender Dachgeschossausbau in 2016. Massive Bauweise. Eigengenutzte Wohneinheit über zwei Geschosse (EG und DG), 5 Zimmer, 1 Küche, 2 Bäder, 1 WC, 2 Dielen, 1 Abstellraum; Wohnfl. innen ca. 167 m², inkl. anteilige Balkon- und Terrassenflächen ca. 189 m². Mittlere bis gehobene Ausstattung, gepflegt. Einliegerwohnung (Fremdeigentum) im UG. Gemeinschaftlicher Heizungs- und Abstellraum unter Garage. 1 Pkw-Stellplatz in Garage. Garten und Außenbereich angelegt. Gute Wohnlage in Allgemeinem Wohngebiet in Kochersteinsfeld, Sackgasse, Fläche 584 m².

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
21.03.2023 ermittelt mit rd.

410.000,- €

Zubehör: Einbauküche im EG, Einbau 2004, Zeitwert ca. 300 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift
WERT Gutachten Brunner
Kirchbrunnenstraße 3
74072 Heilbronn

Finanzamt Heilbronn
USt-IdNr.: DE 227795505

Kontakt
T (07131) 405 65 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN DE30620500000010146370
BIC HEISDE66XXX

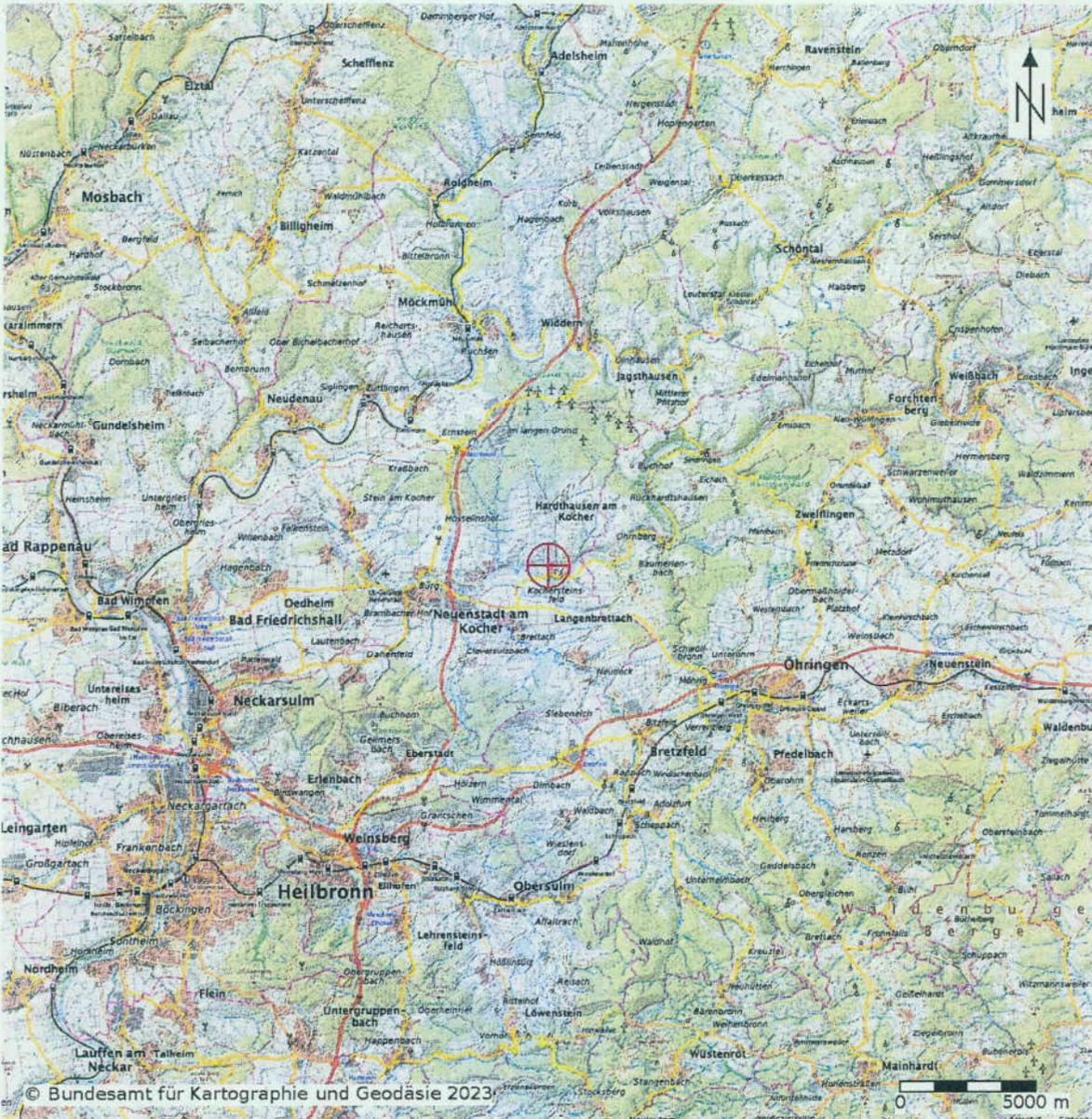


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

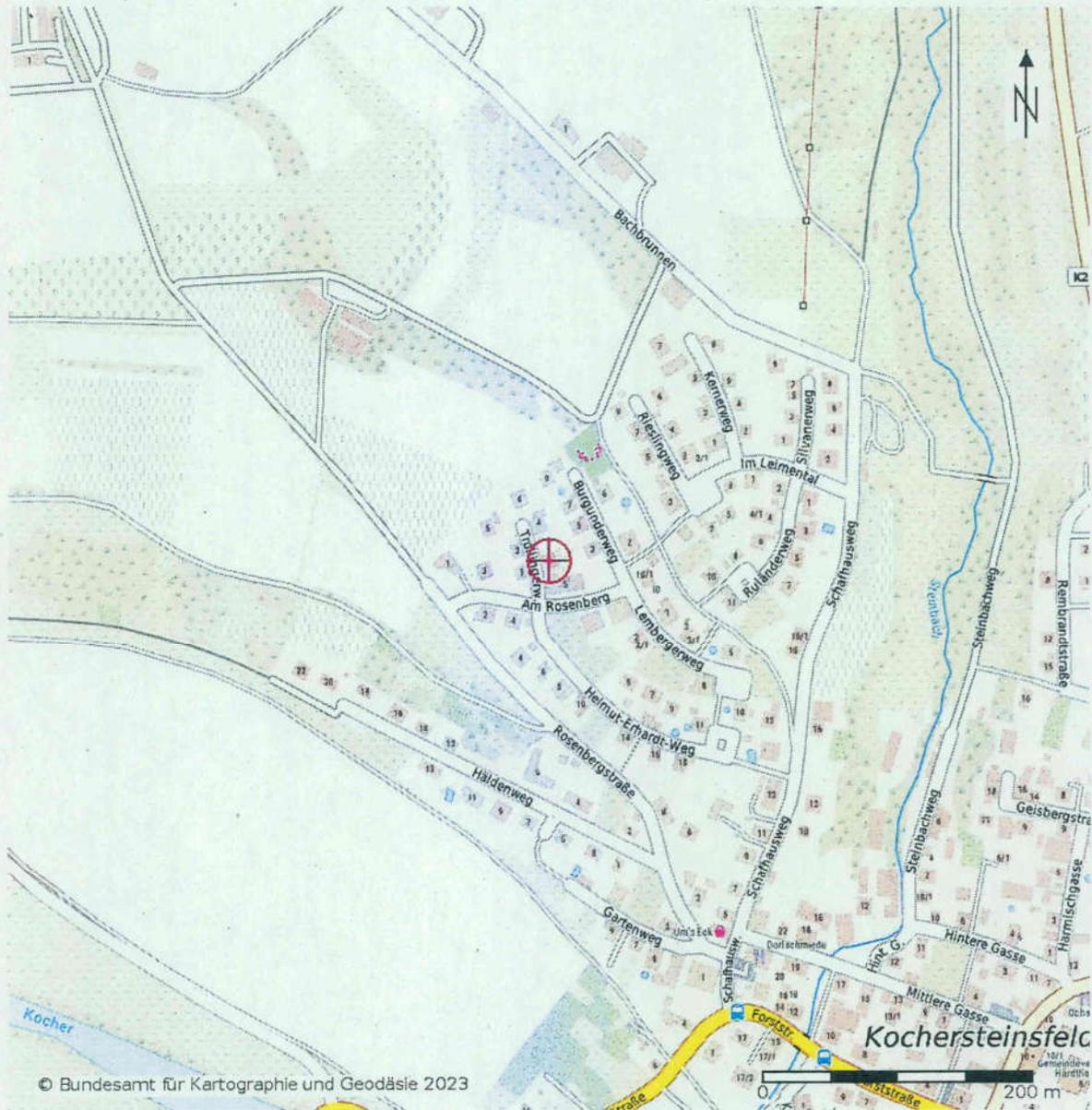
Seite 1 von 5



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

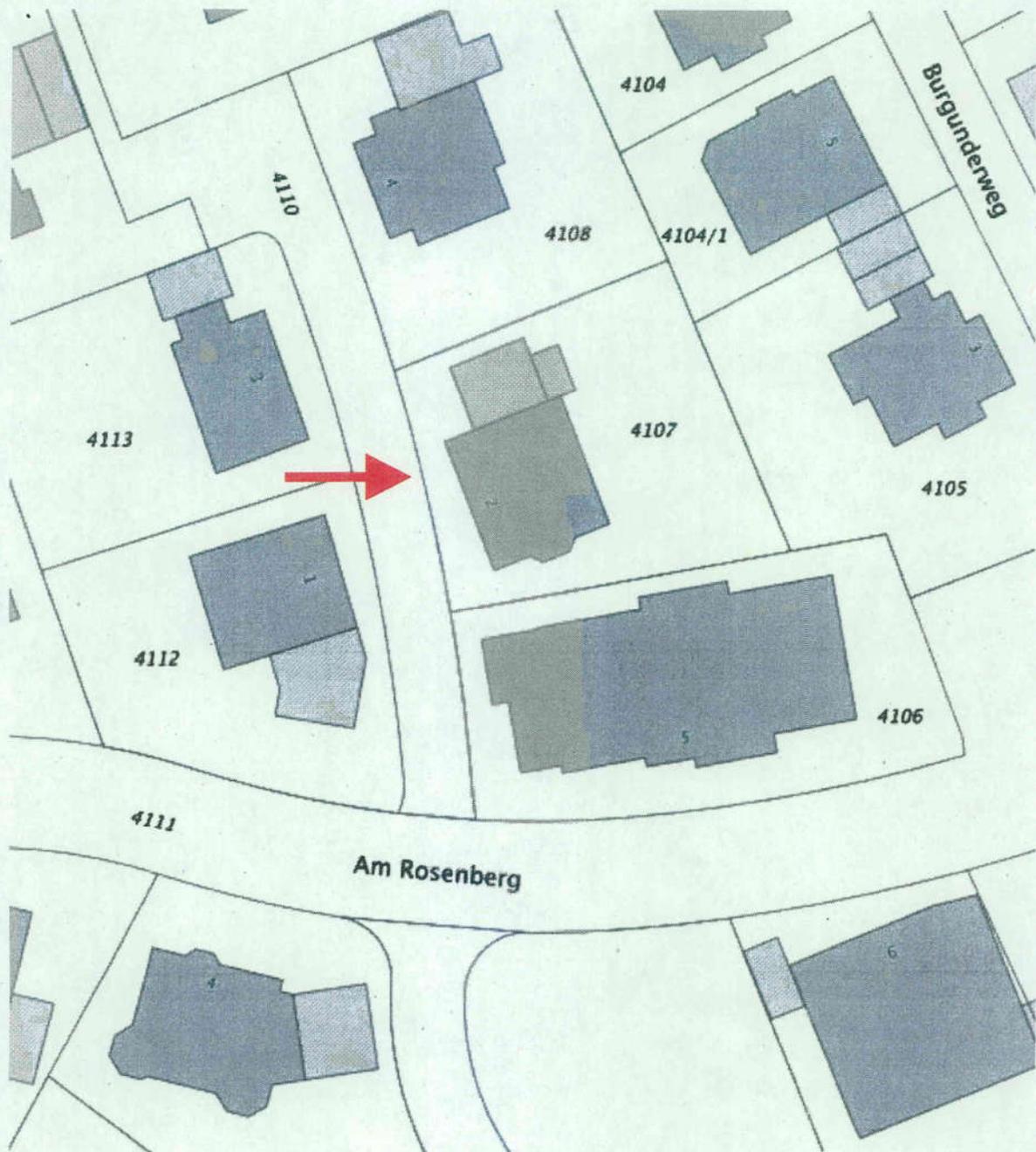
Seite 3 von 5



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

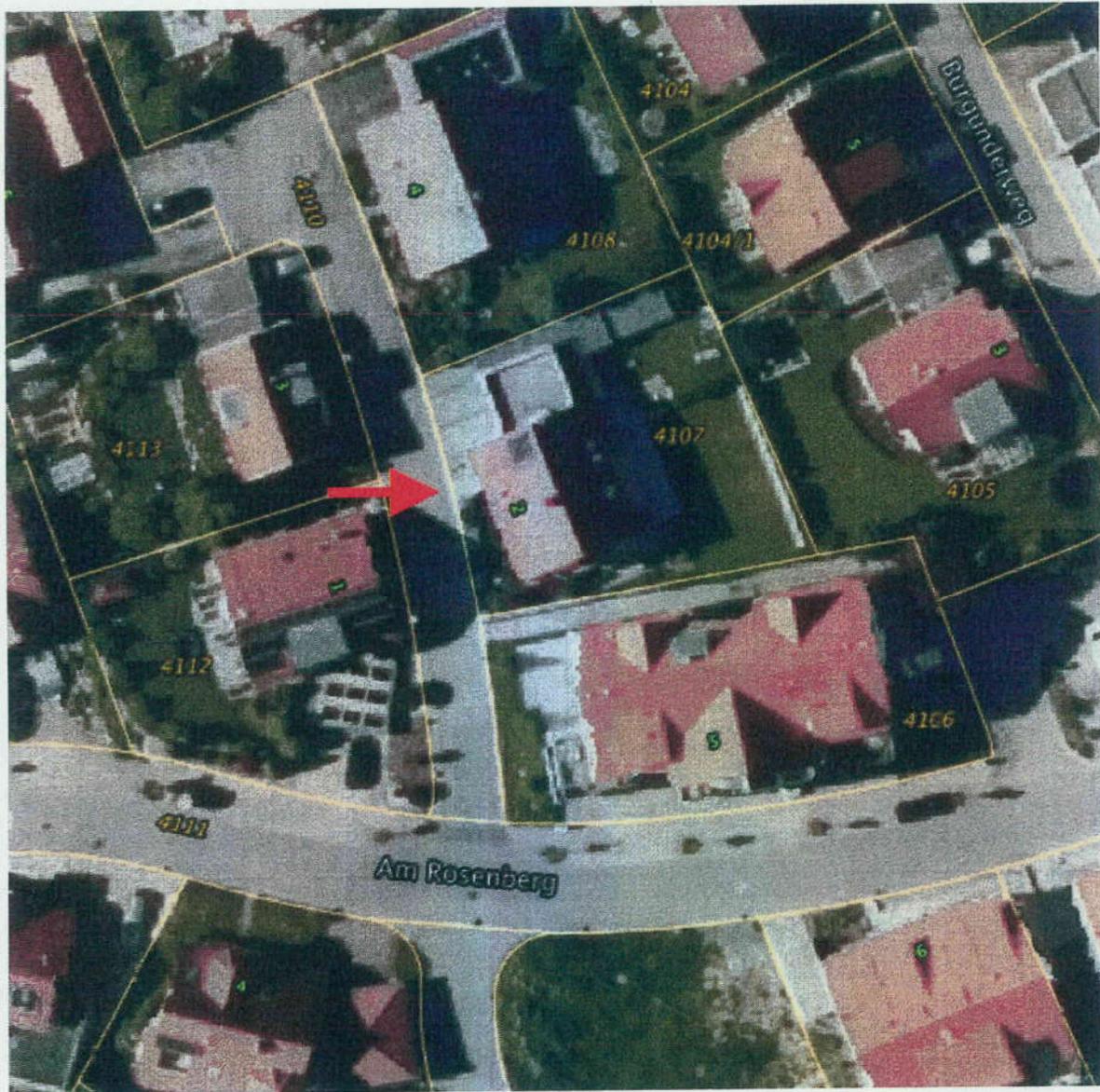
Seite 4 von 5



Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzungen

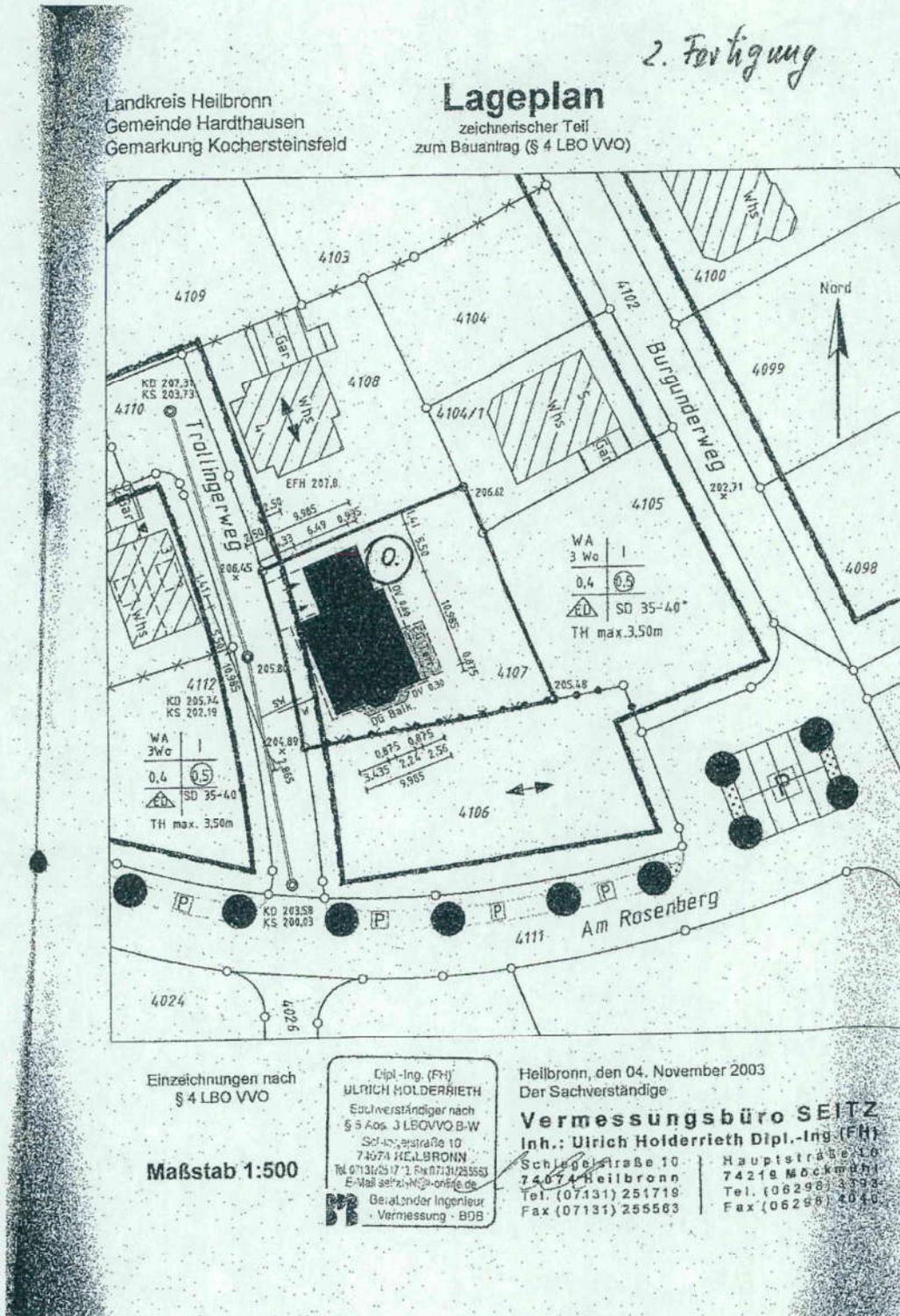
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 5 von 5



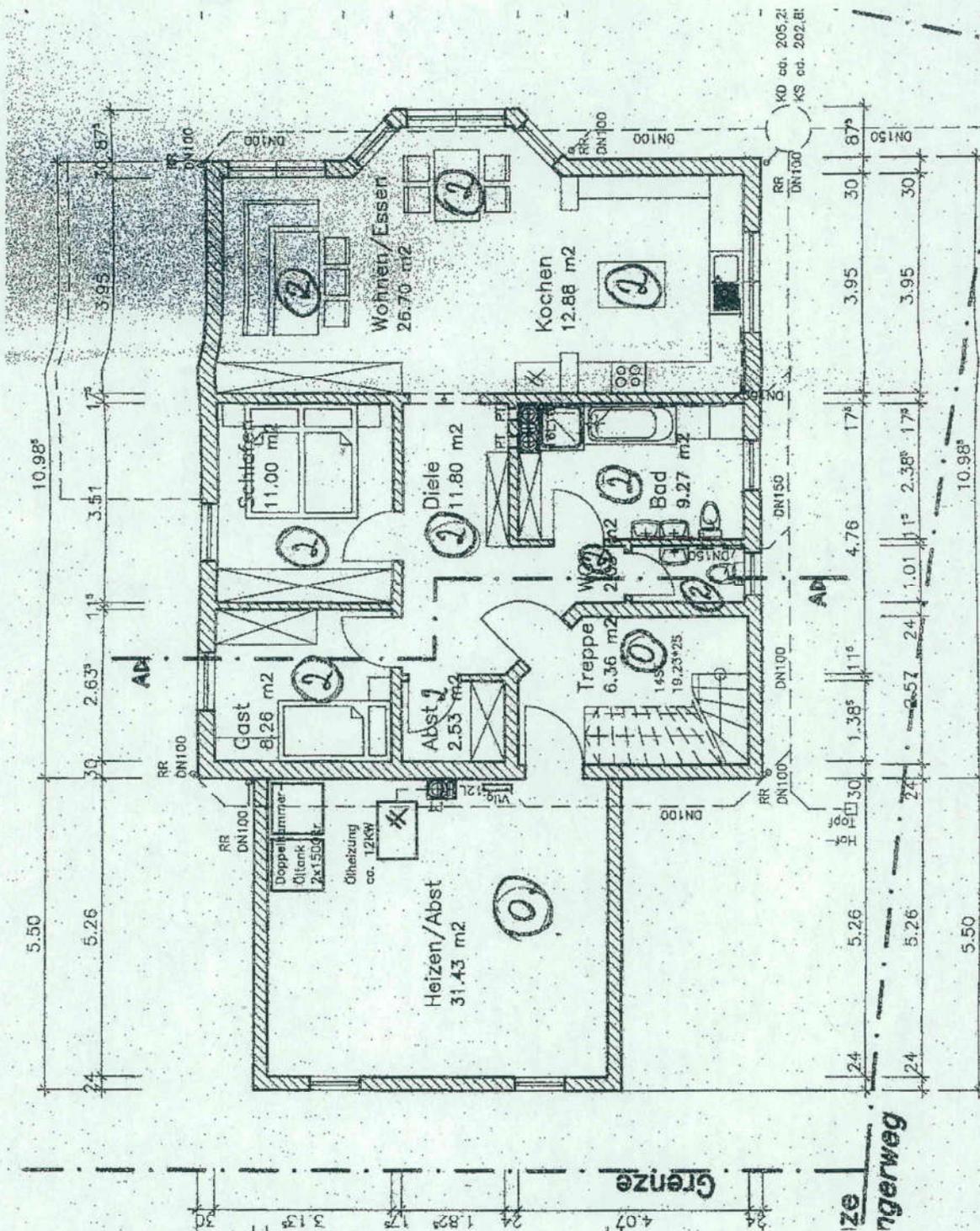
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung Baugesuch

Seite 4 von 15



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung Baugesuch

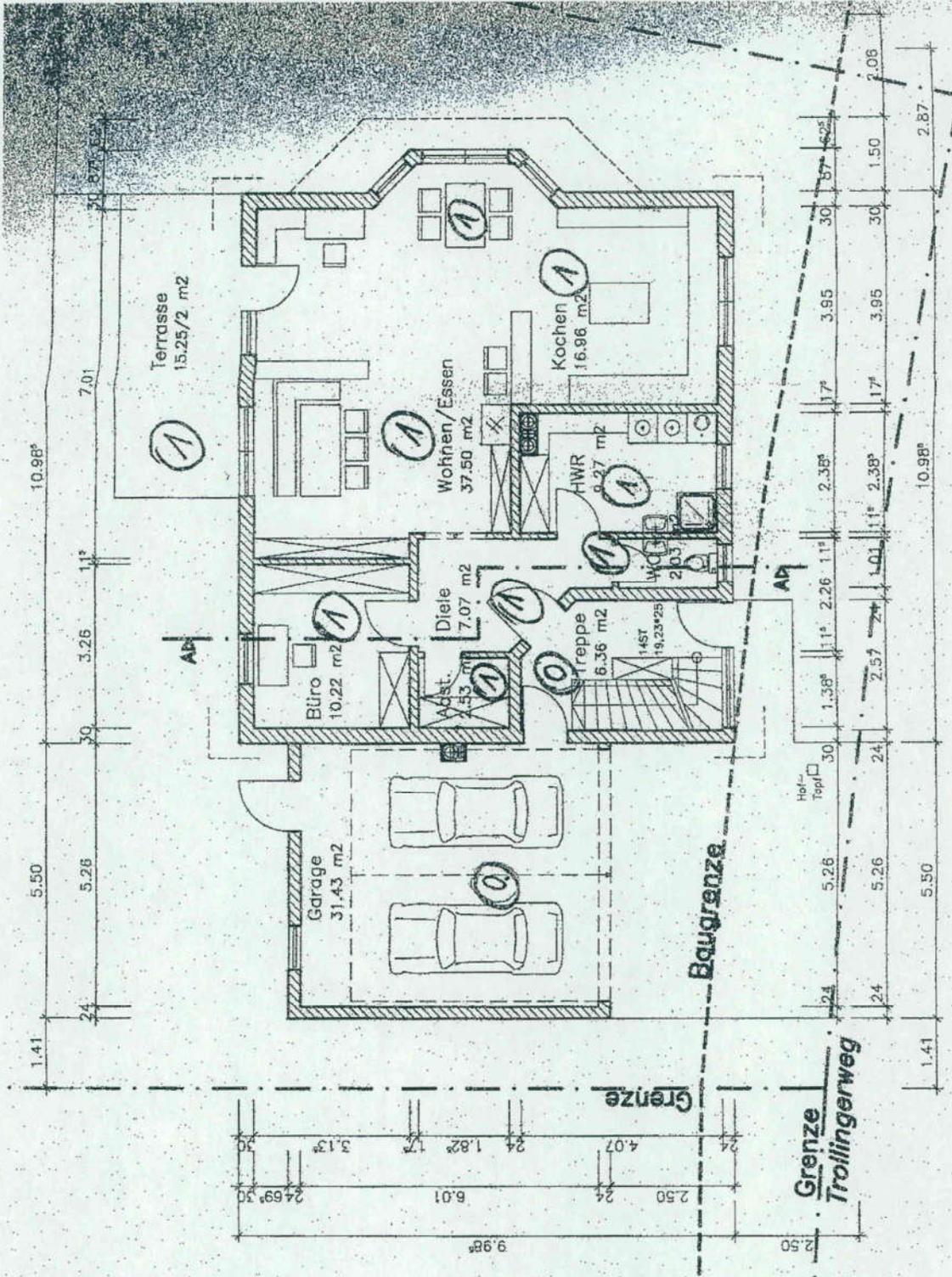
Seite 5 von 15



Untergeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung Baugesuch

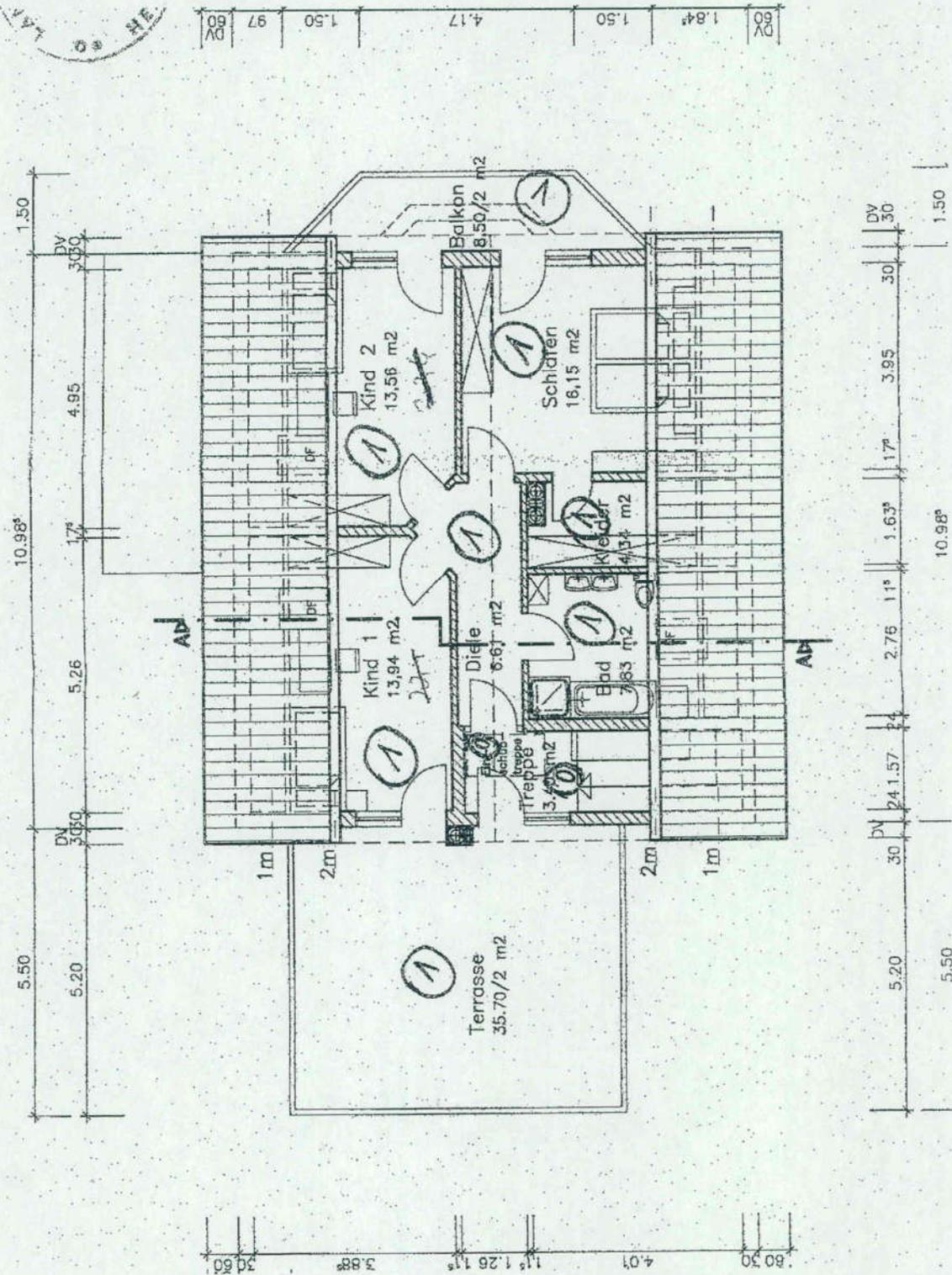
Seite 6 von 15



Erdgeschoss (nicht aktuell; HWR als Bad ausgebaut, Terrasse vergrößert)

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung Baugesuch

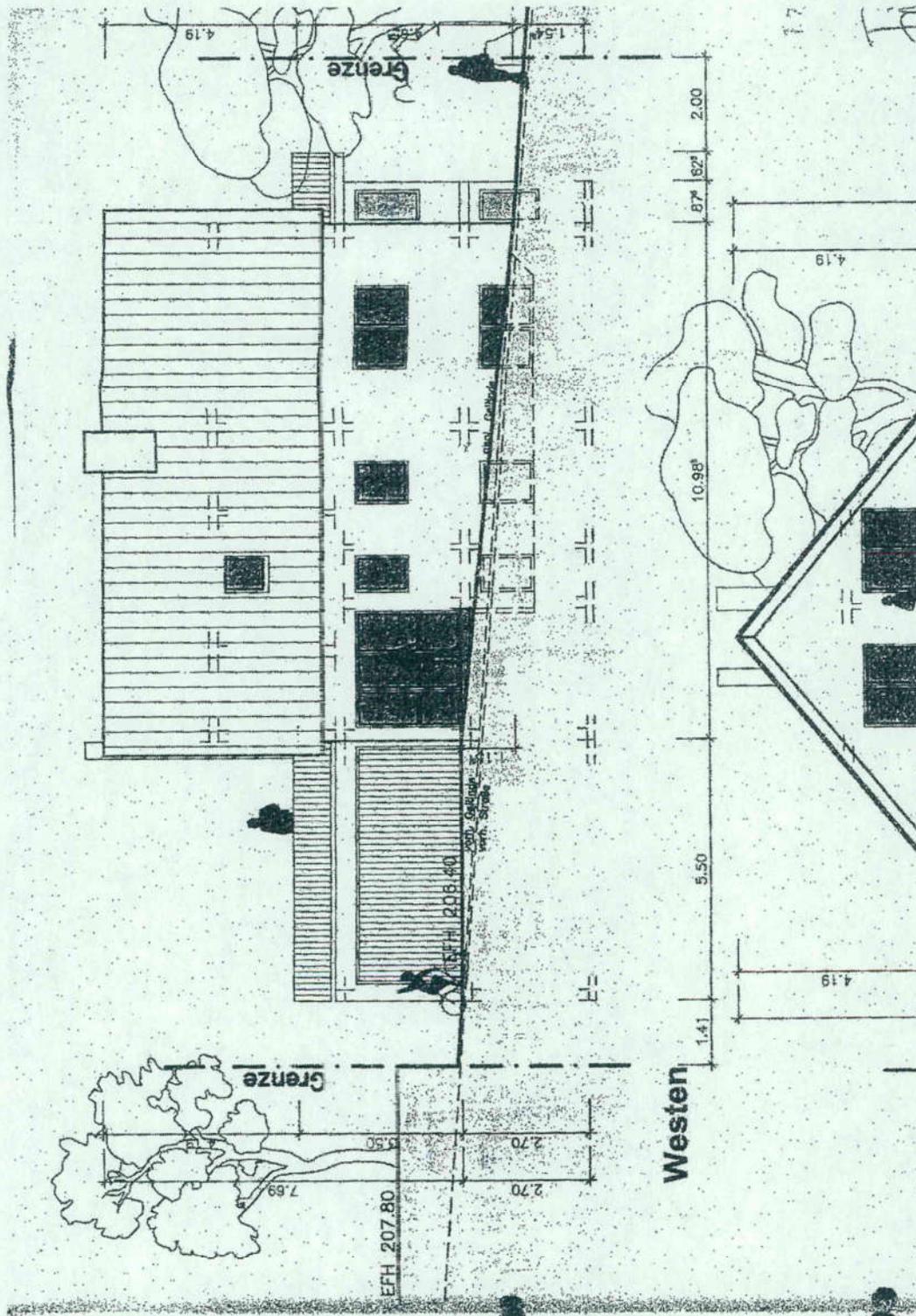
Seite 7 von 15



Dachgeschoss (nach Umbau 2016 nicht aktuell)

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung Baugesuch

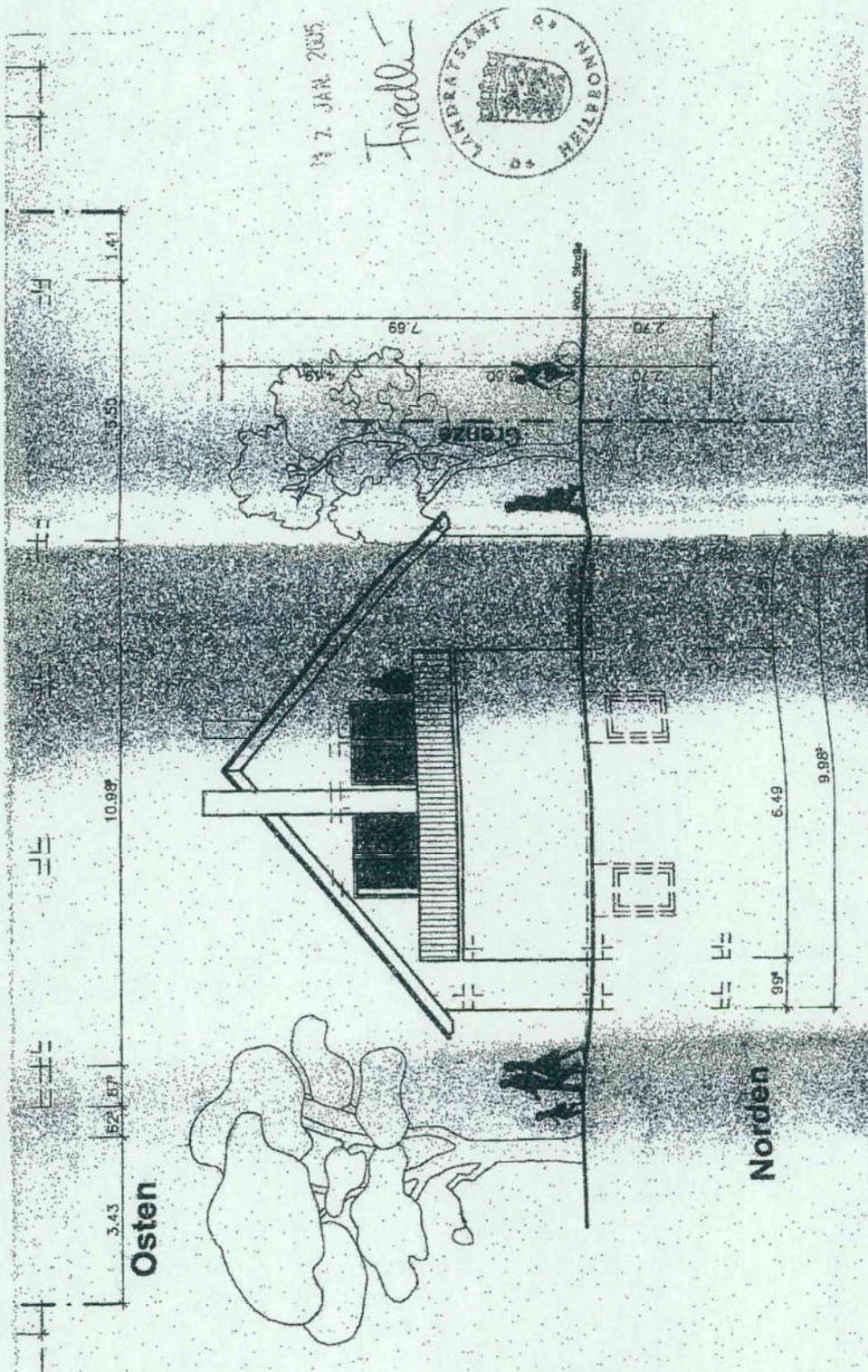
Seite 9 von 15



Ansicht Westen

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung Baugesuch

Seite 12 von 15



Ansicht Norden

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Ansicht aus Norden



Bild 2: Ansicht aus Nordwesten



Bild 3: Blick in die Straße nach Süden



Bild 4: Blick in die Straße nach Norden

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 10

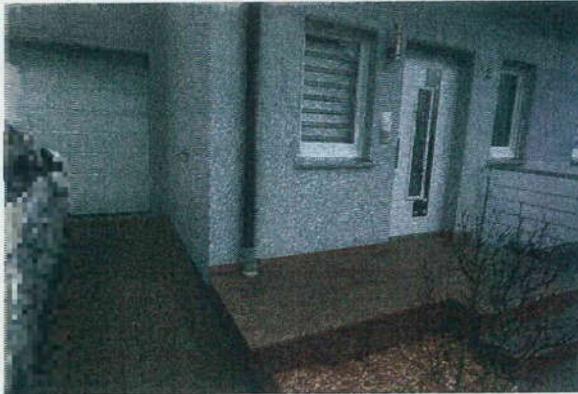


Bild 5: Hauseingangsbereich



Bild 6: Lichthof Westseite vor UG-Wohnung



Bild 7: Ansicht aus Südwesten



Bild 8: Südliche Grenze und Teilansicht: Südfassade

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 9: Teilansicht Südfassade



Bild 10: Ansicht aus Südosten



Bild 11: Untersicht Konstruktion Terrasse EG



Bild 12: Gartenbereich, Blick nach Norden

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 13: Gartenbereich Einfriedung, Blick nach Süden Bild 14: Ansicht nach Westen



Bild 15: Abtrennung unterschiedliche Gartenlevel durch Mauer und Treppe Bild 16: Geräteschuppen an nördlicher Grundstücksgrenze

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 17: Nördlicher Gartenbereich, Blick nach Westen

Bild 18: Terrasse EG, Teilansicht Westfassade

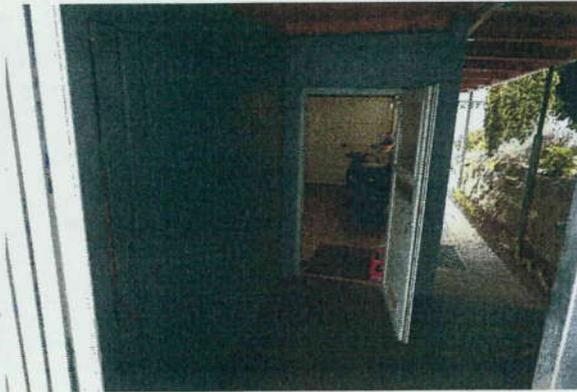


Bild 19: Lichtdurchlass in Terrasse EG für UG-Wohnbereich

Bild 20: Holzlagerschuppen (links) und Gartenzugang Garage

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 29: Blick von Dachterrasse nach Nordwesten

Bild 30: Blick von Dachterrasse auf Wegüberdachung Nordseite



Bild 31: Blick von Dachterrasse auf Geräteschuppen, Holzlager und Gartenbereich

Bild 32: Einschubtreppe über Treppenhaus DG zur Dachspitze