

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für die Grundstücke Gemarkung Untergruppenriet, Flurstück Nr. 1371/1 und 1371/2

Am Ziegelacker 32, 74199 Untergruppenbach
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und 2 Garagen

Hofstatt, unbeb. Grd., Flst. Nr. 1371/2

Amtsgericht Heilbronn
Geschäfts-Nr. 3 K 132/24



Kurzbeschreibung:

Baujahr ca. 1978; Einliegerwohnung: ca. 74,43 m² Wohnfläche (UG), Hauptwohnung: ca. 34,30 m² Nutzfläche (UG), ca. 112,73 m² Wohnfläche (EG), ca. 80,03 m² Wohnfläche (DG); UG: Treppenhaus, Flur, Abstellraum, Keller, Heizraum/Waschküche, Einliegerwohnung (2-Zimmer mit Windfang, Diele, Bad, Küche, Abstellraum), Terrasse; EG: Diele, Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnen, Essen, Bad, WC, Küche, Speisekammer, Balkon; DG: Diele, 2 Kinderzimmer, Studio, Bad, Balkon; Ölheizung (Baujahr 1992); Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Grundstücksfläche: 430 m²; unbebauts Grundstück: Bauland; Grundstücksfläche 437 m²

Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungstichtag: 13. Mai 2025

Wohnhaus nebst Garagen	601.000,00 €
Flst. Nr. 1371/2	166.000,00 €
Gesamt	767.000,00 €

Flst. Nr. 1371/1



Blick auf das Bewertungsobjekt sowie die zwei Garagen von Norden.



Ostansicht des Wohnhauses nebst Garage.



Blick auf das Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss von Süden.



Seitenansicht des Wohngebäudes von Südwesten mit Garage (links).



Blick auf den Zugang zur Einliegerwohnung im Untergeschoss.



Blick in die rd. 30 m² große Garage.



Blick auf den Wohnhauszugang mit Zufahrt/Zugang zur Garage.



Blick in die rd. 16 m² große Garage. Diese wird derzeit nicht als solche genutzt.

Flst. Nr. 1371/2



Blick auf das zu bewertende Grundstück mit der Flst. Nr. 1371/2 von Süden.



Das Grundstück grenzt direkt an das Wohnhausgrundstück.







