

GUTACHTEN

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

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

**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;

Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungsstichtag: 13. Mai 2025

Wohnhaus nebst Garagen

601.000,00 €

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.





