

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	4 K 102/24
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Einzelgarage
Adresse	74388 Talheim, Pestalozzistraße 1
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Heilbronn Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Knorrstraße 1 74074 Heilbronn
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	22.11.2024

Verkehrswert	310.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 3.600 €/m² WNF

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 08.01.2025 Das Gutachten umfasst 42 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 4 von 4
------------------	--

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

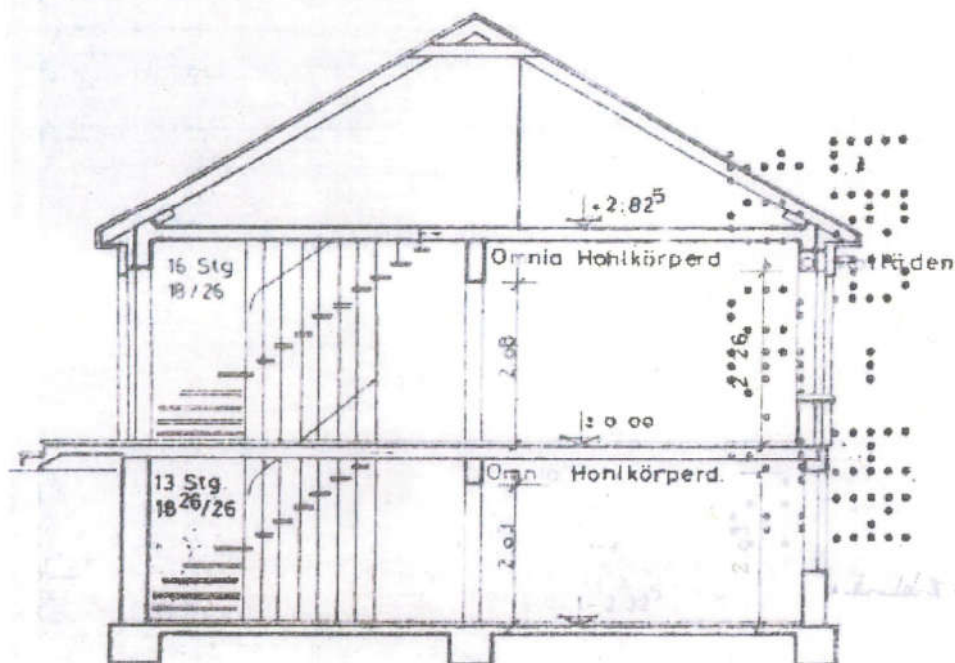
www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Steuer-ID.
USt.-IdNr.

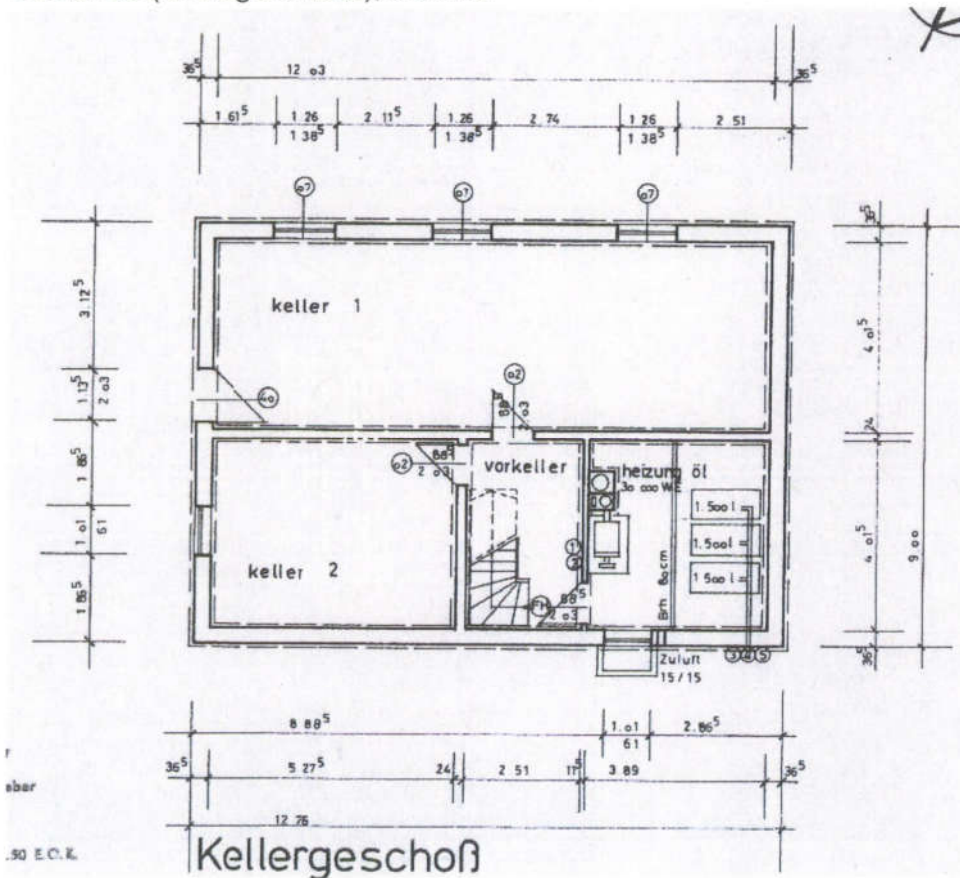
BIC:

IBAN:
Kontoinhaber: Richard Röschke

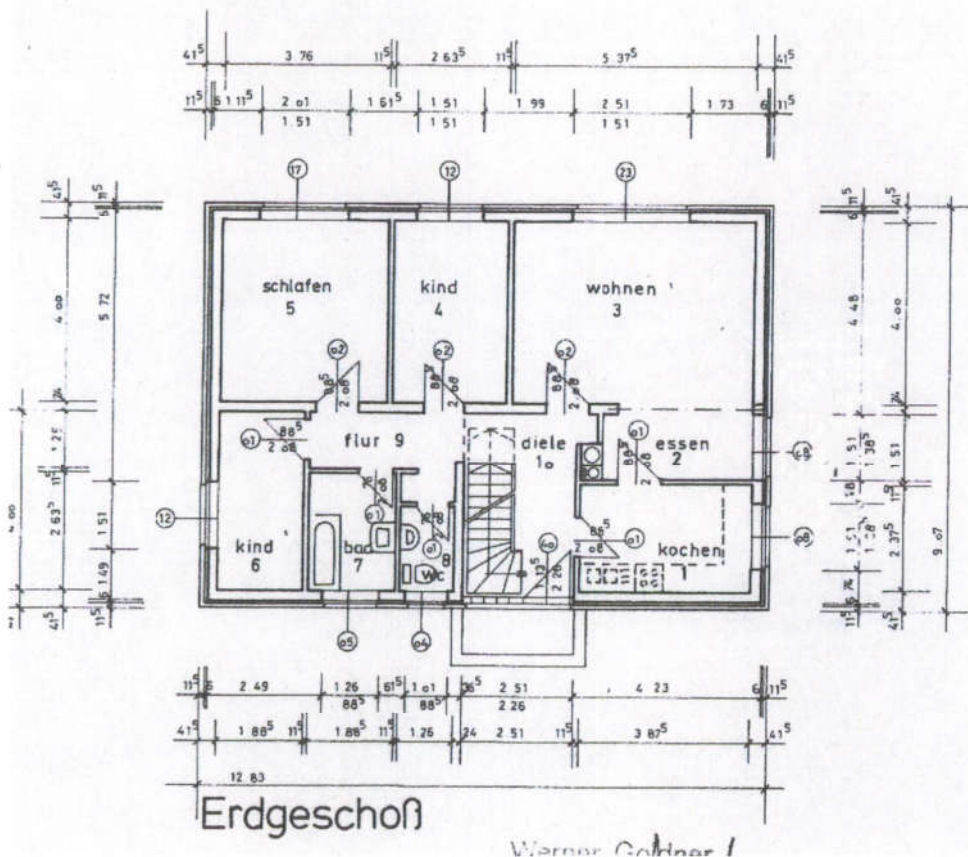
Schnitt; unbemaßt



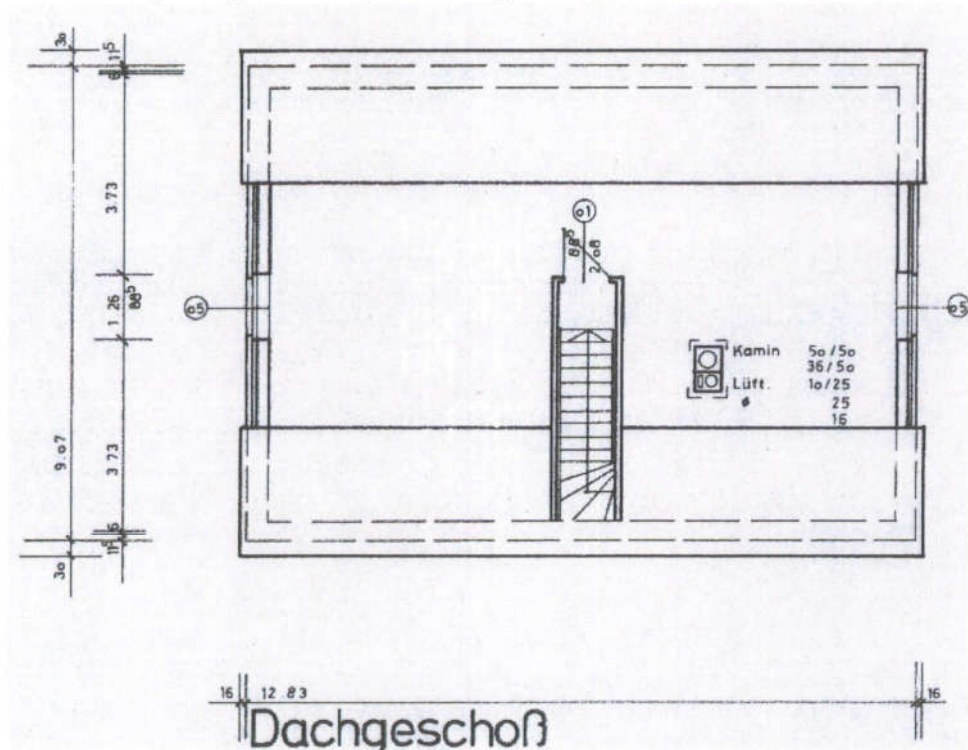
Grundriss (Untergeschoss); bemaßt



Grundriss (Erdgeschoss); bemaßt



Grundriss (Dachgeschoss; nicht ausgebaut); bemaßt



Objektbilder

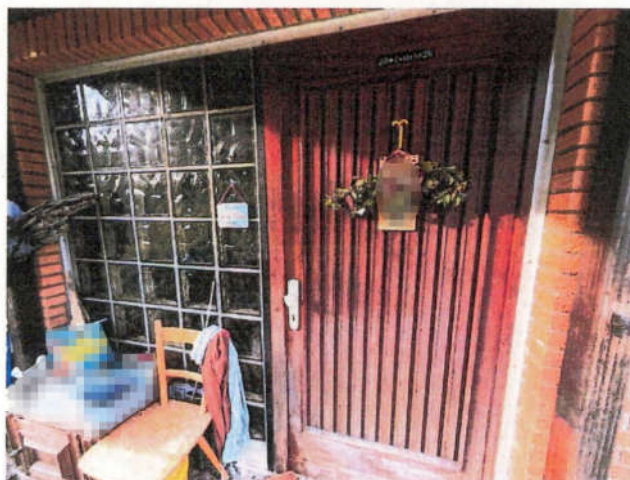
Objektansicht



Eingangsbereich (überdacht)



Detailansicht
(Eingangstüre)



**Rück-/ Seitenansicht
Blick Richtung Nordwesten**



**Rück-/ Seitenansicht
Blick Richtung Südwesten**



Einzelgarage



**Instandhaltungsrückstau
Garagentor**



**Umgebungsansicht
Blick Pestalozzistraße Richtung
Norden**



Amtliche Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

74388 Talheim, Neckar, Pestalozzistr. 1



03.12.2024 | 03065464 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 7344: 620 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teilmitteln 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 Flurstücksnummern.

Datenquelle

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