



# Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



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



Röschke Immobilienbewertung  
Pfaffenweg 31  
70180 Stuttgart

[www.roeschke-immo.de](http://www.roeschke-immo.de)

Aktenzeichen

4 K 102/24

Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus mit Einzelgarage

Adresse

74388 Talheim, Pestalozzistraße 1

Auftrag

Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB

Aufraggeber

Amtsgericht Heilbronn  
Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag

22.11.2024

**Verkehrswert**

**310.000 € (nach äußerem Anschein)**

§ 194 Baugesetzbuch

rd. 3.600 €/m<sup>2</sup> 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

[www.roeschke-immo.de](http://www.roeschke-immo.de)  
beratung@roeschke-immo.de

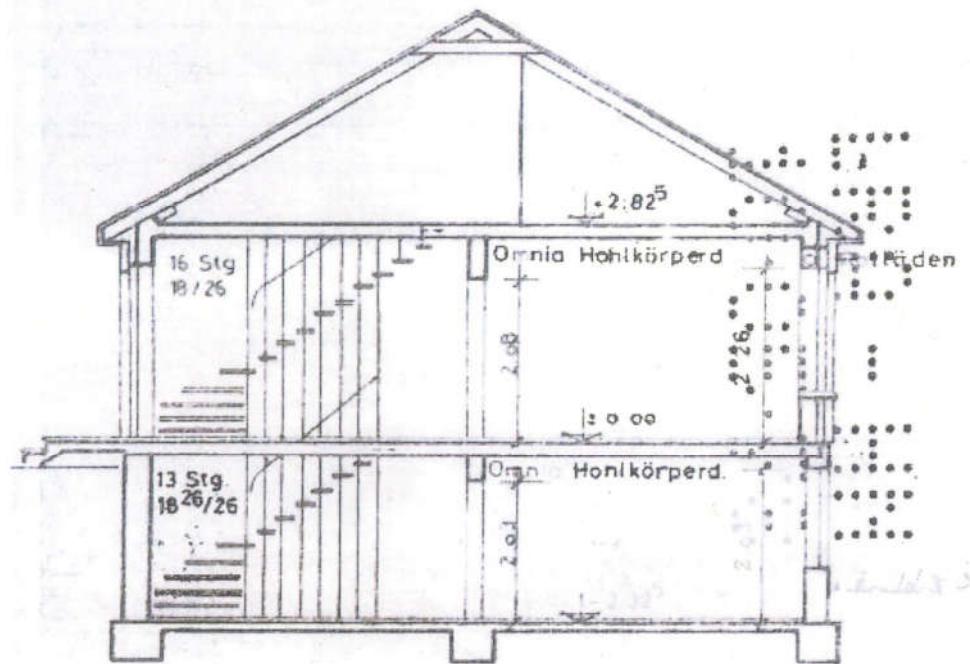
BIC:

Pfaffenweg 31  
70180 Stuttgart

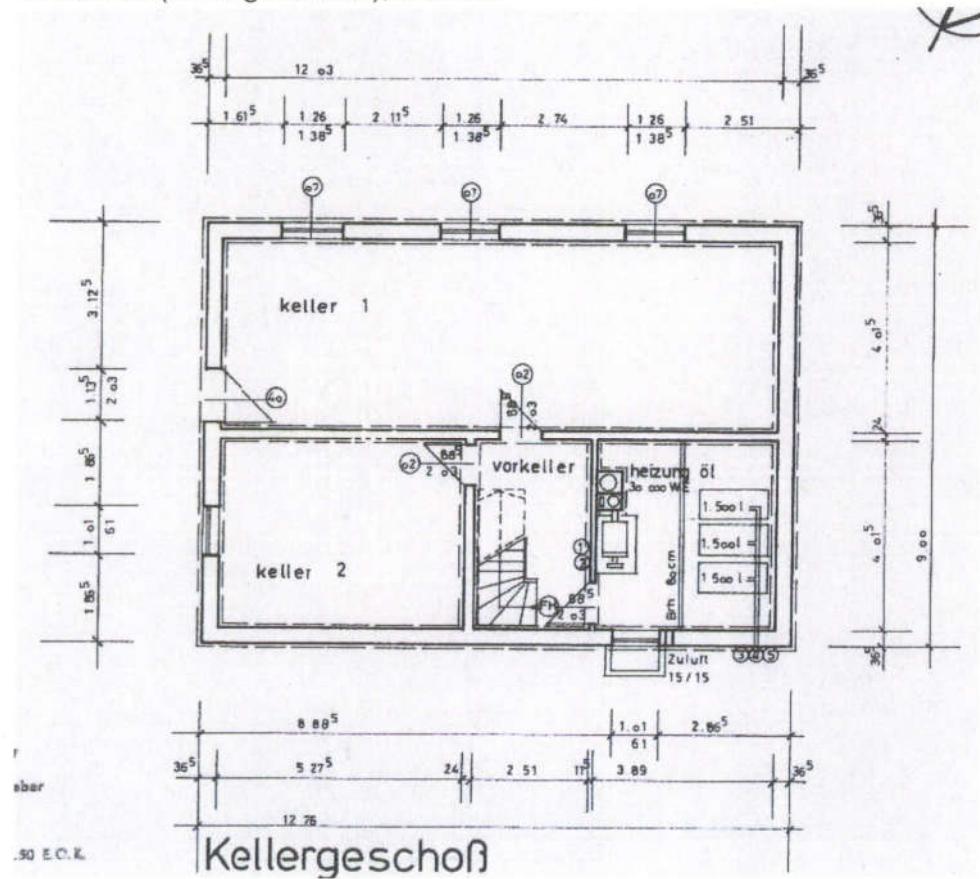
Steuer-ID:  
USt.-IdNr.

IBAN:  
Kontoinhaber: Richard Röschke

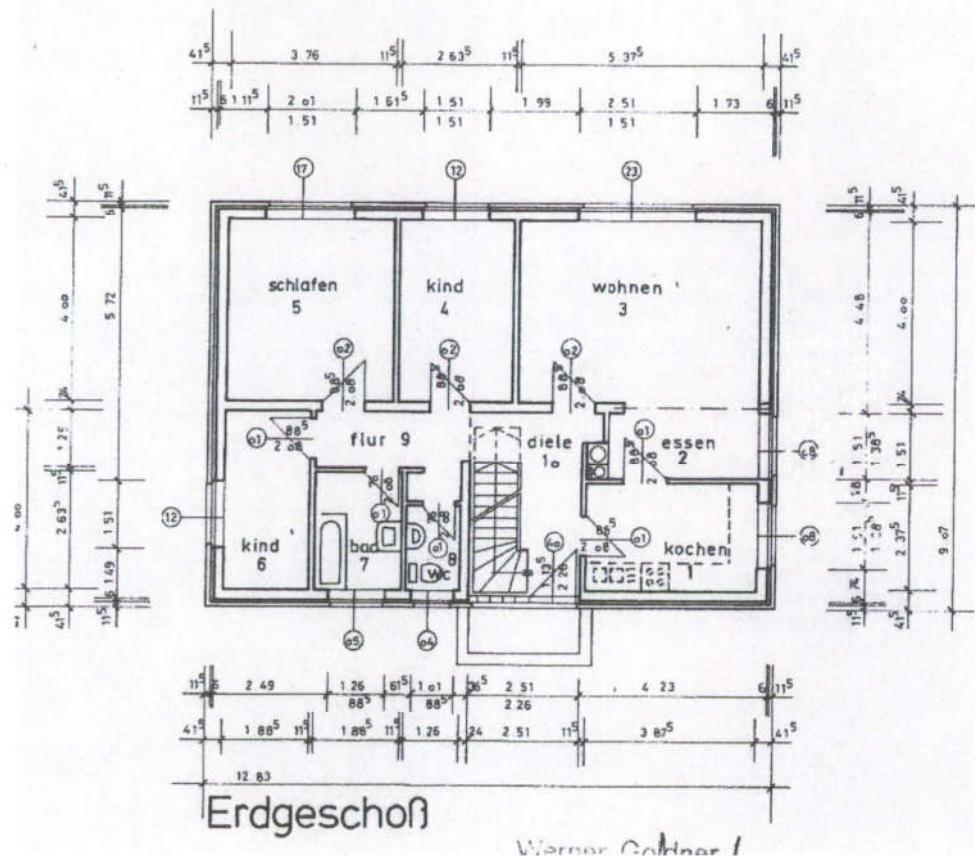
Schnitt; unbemaßt



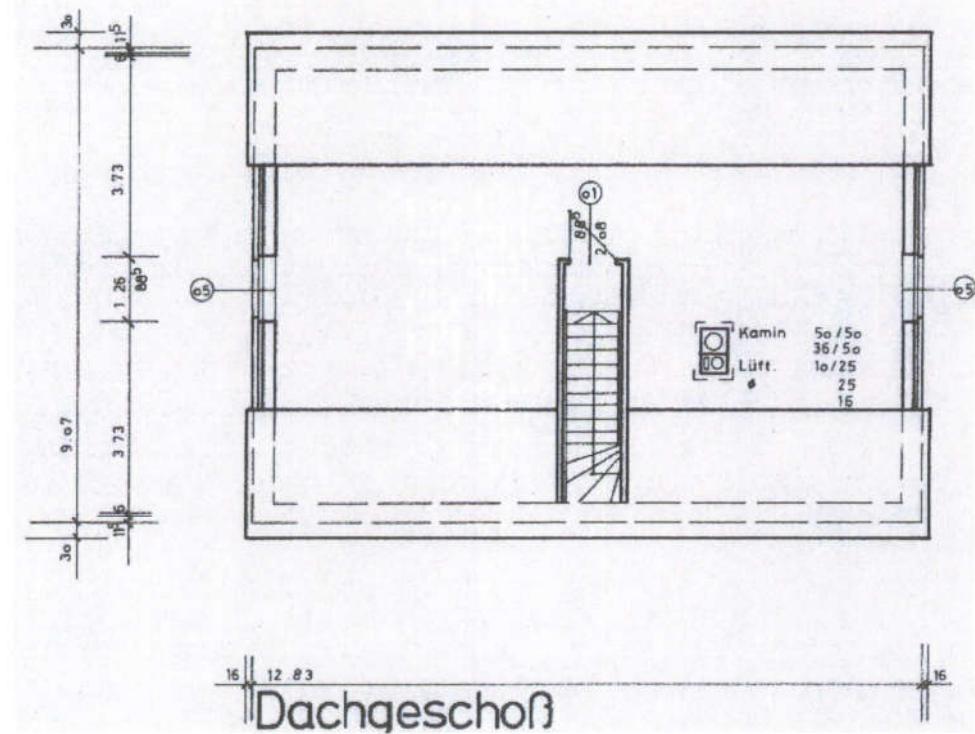
Grundriss (Untergeschoss); bemaßt



Grundriss (Erdgeschoss); bemaßt



Grundriss (Dachgeschoss; nicht ausgebaut); bemaßt

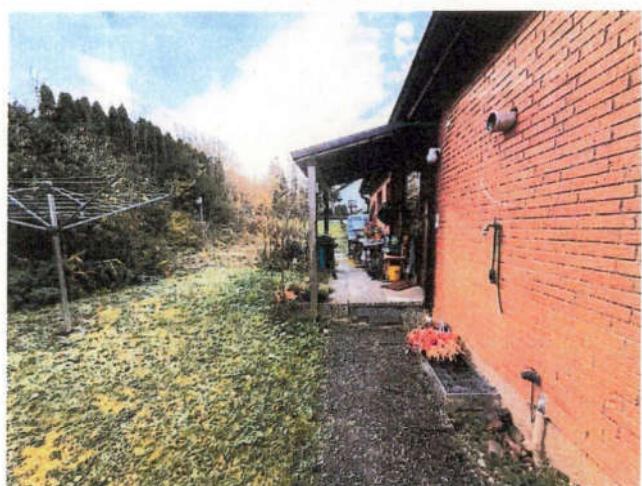


Objektbilder

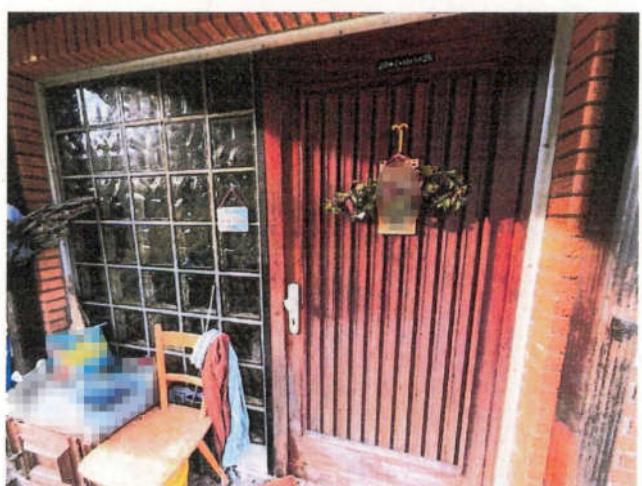
**Objektansicht**



**Eingangsbereich (überdacht)**



**Detailansicht  
(Eingangstüre)**



**Rück-/ Seitenansicht  
Blick Richtung Nordwesten**



**Rück-/ Seitenansicht  
Blick Richtung Südwesten**



**Einzelgarage**



**Instandhaltungsrückstau  
Garagentor**



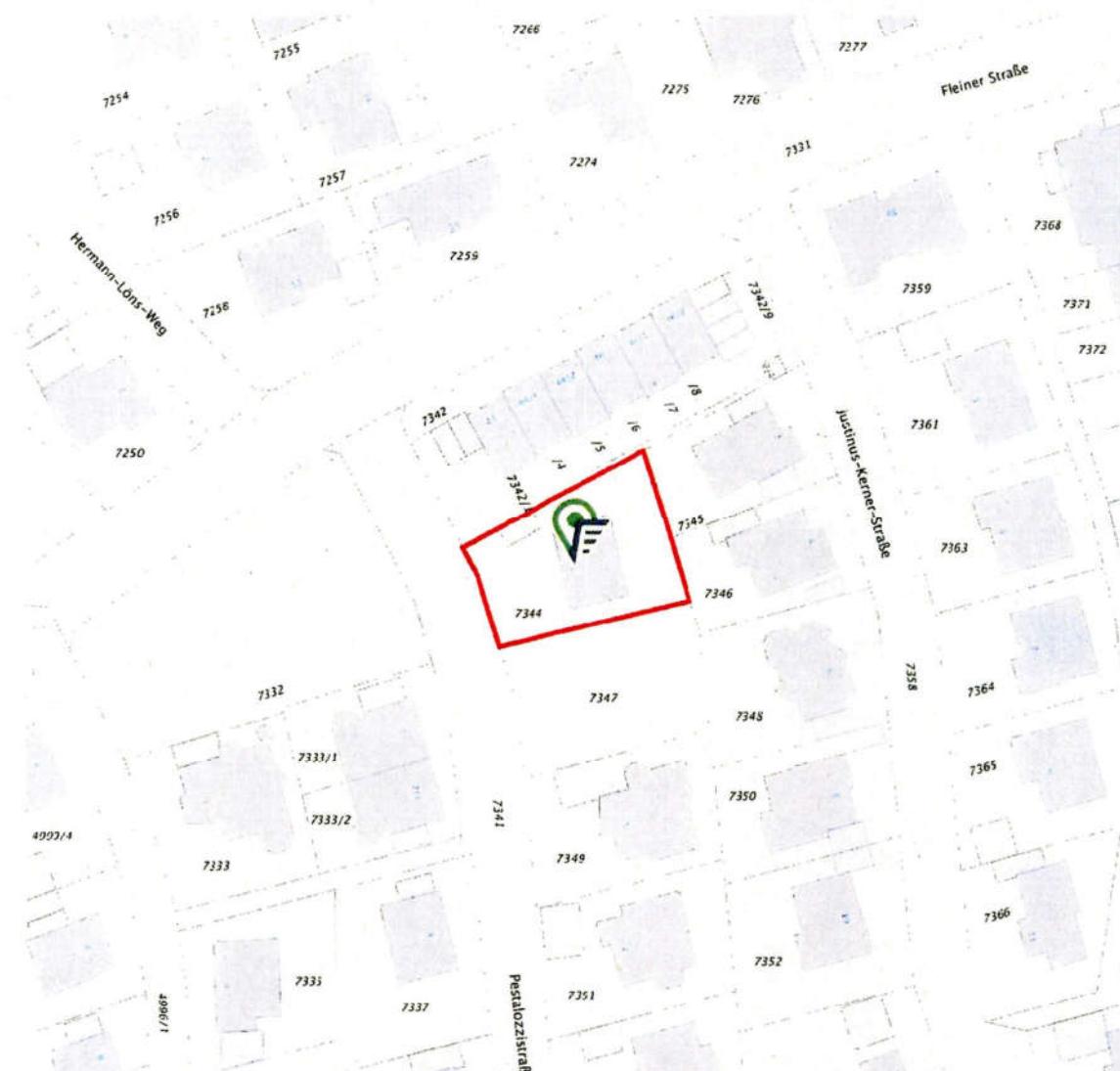
**Umgebungsansicht  
Blick Pestalozzistraße Richtung  
Norden**



## Amtliche Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

74388 Talheim, Neckar, Pestalozzistr. 1



03.12.2024 | 03065464 | © Landesamt für Geoinformation und Raumentwicklung Baden-Württemberg 7335

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



9

100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 7344: **620 m<sup>2</sup>**

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

Auszug von Teileinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Auszug von Teillisten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)  
Auszugskarte - 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.

## Datengquelle

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