

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 05.04.2025
Az.: 24-10/aghn-zv/2K106/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
74255 Roigheim, Schulstraße 6

| Gerichts-Az.: | Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag | Versteigerungsobjekt (lfd.Nr. gemäß Beschluss) | Verkehrs-/Marktwert |
|--|------------------------------------|---|---------------------|
| 4 K 106/24 | 22.01.2025 | 1 | 88.000 € |
| | | 2 | 88.000 € |
| (in Worten: jeweils achtundacht- zigtausend Euro) | | | |
| Risikoabschlag -10% wegen nicht ermöglicher Innenbesichtigung der Gebäude | | | |



Straßensicht aus Süden

Zusammenfassung

Offensichtlich verlassenes Anwesen mit freistehendem Einfamilienwohnhaus, Baujahr 1957, massiv, voll unterkellert, zweigeschossig, Satteldach. Wohnfl. (EG und OG) ca. 79 m². Teilmordenisierungen und mittlere Standardstufe unterstellt, keine Mängel/Schäden ersichtlich. Kleiner Schuppen Baujahr 1957, massiv, zweigeschossig, Satteldach, mit überdachtem Freisitz. Keine Pkw-Stellplätze. Außenbereiche stark vernachlässigt. Leicht hängiges Grundstück ca. 402 m² in Höhenlage (Südhang) in Sackgasse Nähe Grundscheule. Mittlere bis gute Wohnlage in Wohngebiet aus 50er/60er Jahren.

Etwas Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. Anlagen.

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

Anschrift
WERTGutachten 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 DE3062050000010146370
BIC HEISDE66XXX

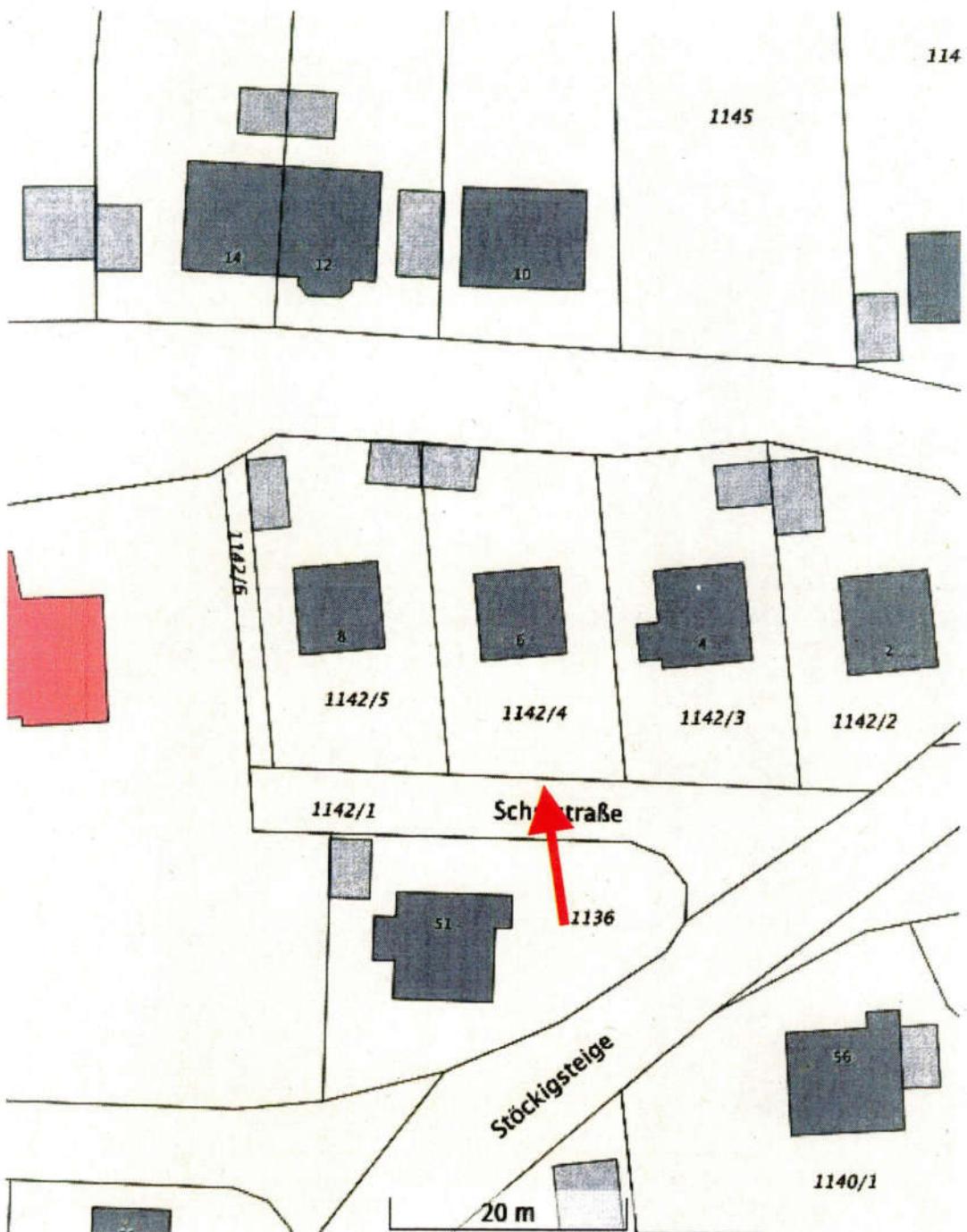


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht aus Südosten



Bild 2: Blick in die Straße nach Westen (zur Grundschule)



Bild 3: Blick in die Straße nach Osten



Bild 4: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 5:



Bild 6:



Bild 7:



Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 9:

Bild 10:



Bild 11:

Bild 12:

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 13:

Bild 14:

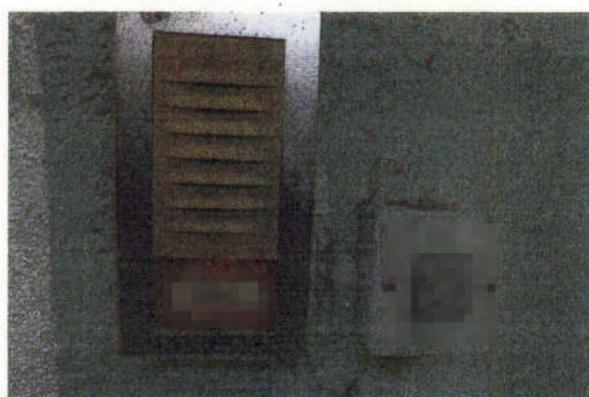


Bild 15:

Bild 16:

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 7

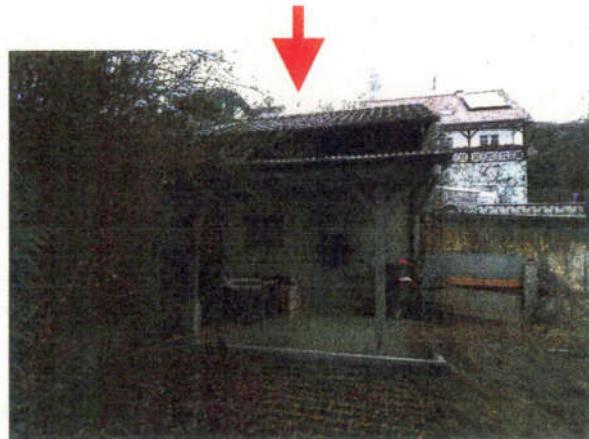


Bild 17: Nebengebäude (Schuppen, ehemaliger Kleintierstall) aus Süden



Bild 18:



Bild 19: Nebengebäude (Schuppen, ehemaliger Kleintierstall) aus Osten



Bild 20:

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 21:



Bild 22:



Bild 23:



Bild 24:

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 7

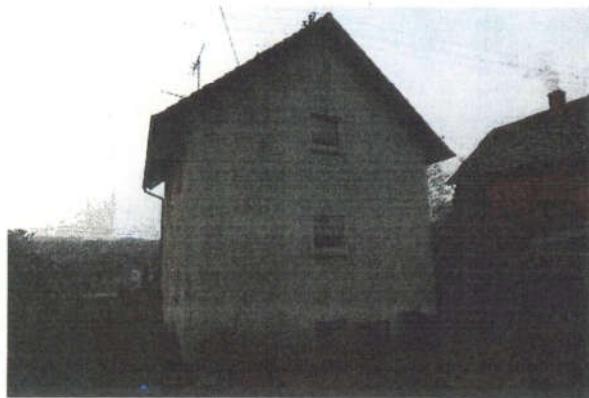


Bild 25:

Bild 26:



Bild 27:

Bild 28: