

Sachverständigenbüro  
Katja Götz



Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Be-  
wertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken, für Mieten und Pachten.

Amtsgericht Heilbronn

08. Okt. 2025

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch  
für das Grundstück Gemarkung Beilstein, Flurstück Nr. 2594

3-Zimmer-Eigentumswohnung,  
Berliner Str. 9, 71717 Beilstein,  
Sondereigentum Nr. 6 (Dachgeschoss), + Abstellraum Nr. 6 (Untergeschoss)  
sowie SNR an dem oberird. Pkw-Abstellplatz Nr. 4

Amtsgericht Heilbronn,  
Geschäfts-Nr. 4 K 117/24



### Kurzbeschreibung:

eigengenutzte Wohnung im Dachgeschoss eines Wohnhauses mit 6 Einheiten; Baujahr ca. 1964; 3-Zimmer-Wohnung (Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Flur, Küche, Bad/WC sowie Dachterrasse nebst Abstellraum im Untergeschoss; Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. 4 sowie an dem Stauraum zwischen der Wohnung und dem Dach (von der Wohnung aus zugänglich); ca. 62,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche (DG) + ca. 18,04 m<sup>2</sup> Nutzfläche Abstellraum (UG); Ölheizung; Instandsetzungs-/ Modernisierungsstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Gesamtgrundstückgröße 1.031 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag: 09. September 2025**

**Verkehrswert (Marktwert)      164.000,00 €**



Blick auf das Mehrfamilienwohnhaus von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Dachflächenfenster des Schlafzimmers. Rechts daneben befinden sich das Dachflächenfenster des Kinderzimmers und die Dachterrasse.



Südostansicht des Wohnhauses. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster des Wohnzimmers.



Blick auf das Wohnhaus von Nordwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Haus-eingang.



Rückansicht des Wohngebäudes von Nordosten mit Trockenplatz im Vorder-grund.



Der Mülltonnenstandort befindet sich an der östlichen Gebäudeseite.



Blick auf die rückwärtigen Freiflächen Richtung Westen.





