

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück Gemarkung Ilsfeld, Flurstück Nr. 10499

**Schozacher Str. 19, 74360 Ilsfeld
Einfamilienwohnhaus nebst Garage**

Amtsgericht Heilbronn, Geschäfts-Nr. 4 K 50/25



Kurzbeschreibung:

eigengenutztes Einfamilienwohnhaus in Fertigbauweise; Baujahr ca. 1982, ca. 2018 saniert; ca. 141,95 m² Wohnfläche (EG), ca. 133,34 m² Nutzfläche (UG), ca. 18,76 m² Nutzfläche (Garage); UG: Treppenhaus, Flure, 2 Kellerräume, Abstellraum, Waschen, Hobbyraum, Dusche/WC, Heizung, Öllager; EG: Windfang, Diele, Dusche/WC, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Wohnen/Essen, Kochen, Terrasse, Garage; Ölheizung Baujahr 1992; Brenner Baujahr 1990; Tankgröße insgesamt 3.040 Liter, Baujahr 2018; zusätzlicher Kaminanschluss; Instandhaltungs-/Modernisierungstau (Kosten bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksfläche: 693 m²

Wertermittlungstichtag: 08. Dezember 2025

Verkehrswerte (Marktwerte)

EFH + Garage	798.000,00 €
Zubehör	5.700,00 €
Gesamt	803.700,00 €



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten.



Blick auf das Bewertungsobjekt mit Zufahrt zur Garage bzw. Zuwegung zum Hauseingang (gelber Pfeil).



Das Grundstück ist durch eine Hecke kaum einsehbar.



Blick auf einen Teil der rückwärtigen Teilflächen.



Sicht auf die südliche Freifläche mit Kinderspielplatz und Außenpool.



Blick auf die südliche Gebäudeseite mit Terrasse.



Gebäudeansicht von Südwesten mit Pool im Vordergrund.



Blick auf einen Teil der Garage und der westlichen Anbauten. Für die Anbauten liegen keine Baugenehmigungen vor.



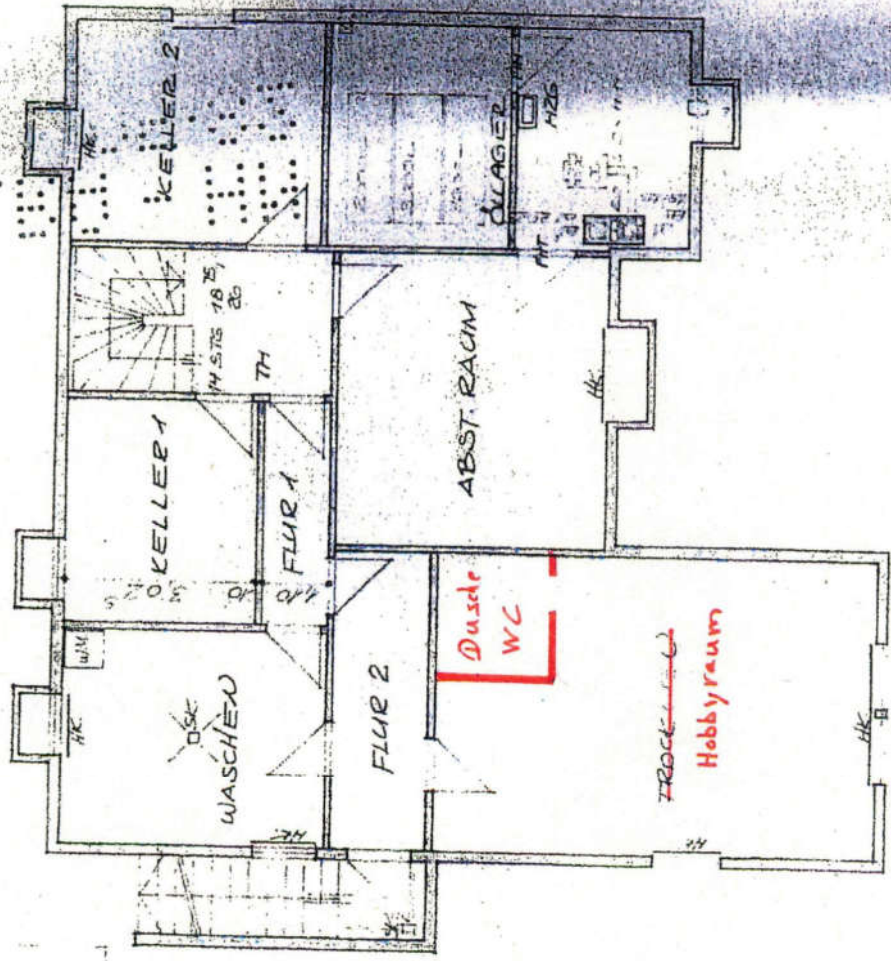
An der südlichen Außenfassade der Garage sind Rissbildungen sichtbar.



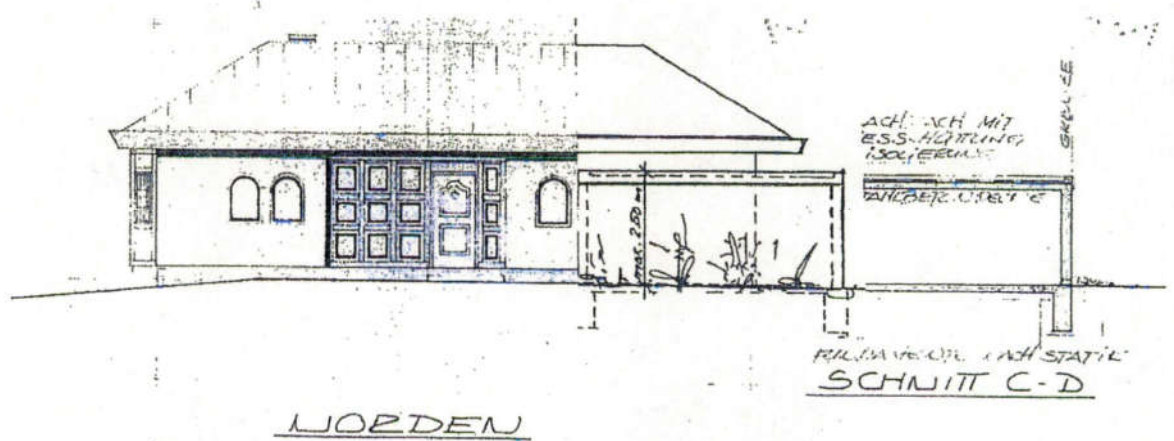
Das Untergeschoss ist zusätzlich über eine Außentreppe zugänglich.



BAUHERR



KELLERGEESCHOSS
STAHLBETONFERTIGKELLER



1:100
1:200
1:500



1:100
1:200
1:500
6'

