

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB  
für das Grundstück Gemarkung Weinsberg, Flurstück Nr4451

**3-Zimmer-Eigentumswohnung,  
Silcherstr. 57, 74189 Weinsberg,  
Sondereigentum Nr. 10 (Ebene 3), + Abstellraum Nr. 10 (Ebene 1)  
+ SNR am gemeinschaftlichen Trockenraum (Ebene 2)  
sowie 2,5/1.000 MEA an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 G (Ebene 1)**

**Amtsgericht Heilbronn, Geschäfts-Nr. 4 K 65/24**

**Achtung: Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht erfolgen.** Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



### Wohnung Nr. 10:

3-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Diele, WC, Bad, Küche und Terrasse in der Ebene 3 nebst Abstellraum in der Ebene 1; gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an dem in der Ebene 2 gelegenen Trockenraum; Baujahr ca. 1999; ca. 82,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Ebene 3) + ca. 4,18 m<sup>2</sup> Nutzfläche Abstellraum (Ebene 1); Gasheizung; Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 G; Pkw-Abstellplatz (Ebene 1); Gesamtgrundstückgröße 2.067 m<sup>2</sup>

### **Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungsstichtag: 25. Februar 2025**

<b>Wohnung Nr. 10</b>	<b>227.000,00 €</b>
<b>TG-Stellplatz Nr. 14 G</b>	<b>21.000,00 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>248.000,00 €</b>





Blick von Südosten auf die Terrassenwohnanlage von der Silcherstraße aus.



Blick von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster der Küche der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 in der Ebene 3. Links daneben befindet sich das Wohnzimmer mit Terrasse.





Blick auf die Zu- und Ausfahrt der zentralen Tiefgarage vom Engelhardweg aus.



Sicht auf die Zuwegung mit Treppenanlage von Norden.



Blick auf die Terrassenwohnanlage von Nordosten.



Sicht vom Treppenhaus aus in den Flurbereich als Zugang zur Wohnung Nr. 10.





Blick auf den Wohnungseingang der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 in der Ebene 3.



Im Untergeschoss befindet sich der gemeinschaftliche Trockenraum der Wohnungen Nr. 5, 8 und 9-17.



Der gelbe Pfeil zeigt auf den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 G in der Ebene 1.



Von der Ebene 1 gelangt man zum Fahrradraum (Tür links) und zum Abstellraum Nr. 10 (Tür rechts/Schleuse).

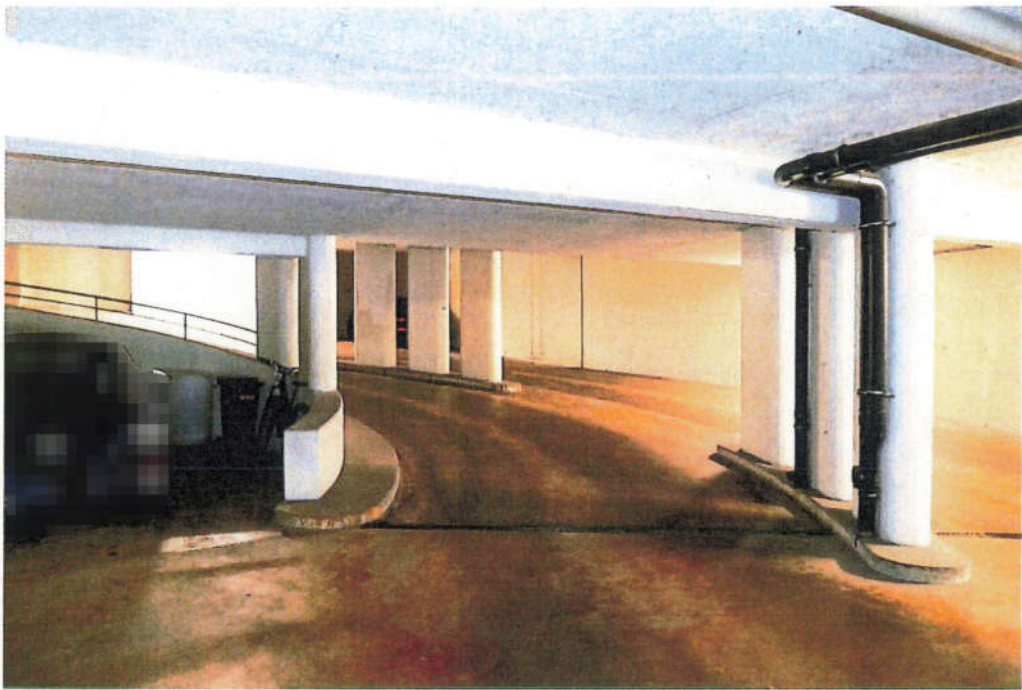




Blick in den Mülltonnenstandort in der Ebene 0.



Ebenfalls in der Ebene 0 befindet sich ein weiterer Abstellplatz für Fahrräder.



Blick auf die Zufahrt zur Ebene 1 bzw. auf die Abfahrt in der Tiefgarage.



Sicht auf die Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt.



