

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

Datum: 10.12.2024  
Az.: 24-06/aghn-zv/2K67/24

## GUTACHTEN

### über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des im Wohnungsgrundbuch von Flein, Blatt 6092, eingetragenen **94/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74223 Flein, Hagelsbergstraße 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (im EG links Eingang A nebst Abstellraum im UG), im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1**

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
4 K 67/24	30.07.2024	218.000 €



#### Zusammenfassung:

Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen, Baujahr 1993. Vermietete Wohnung im Erdgeschoss mit 2 Zimmer, Diele, offener Küche, Bad/WC, Balkon (Süden). Wohnfl. ca. 62 m². Abstellraum im UG (Gitterbox), Pkw-Stellplatz im Freien. Baujahrentsprechende Ausstattung, gepflegt. Gas-Zentralheizung, Gebäudeenergieklasse: D. Gute Wohnlage im Wohngebiet „Sommerhöhe“.

Etwaiges Zubehör (außerhalb des Verkehrswerts): Einbauküche und Einbauschränk in Diele, Zeitwert jeweils 0 €.

#### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 83 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 DE30620500000010146370  
BIC HEISDE66XXX

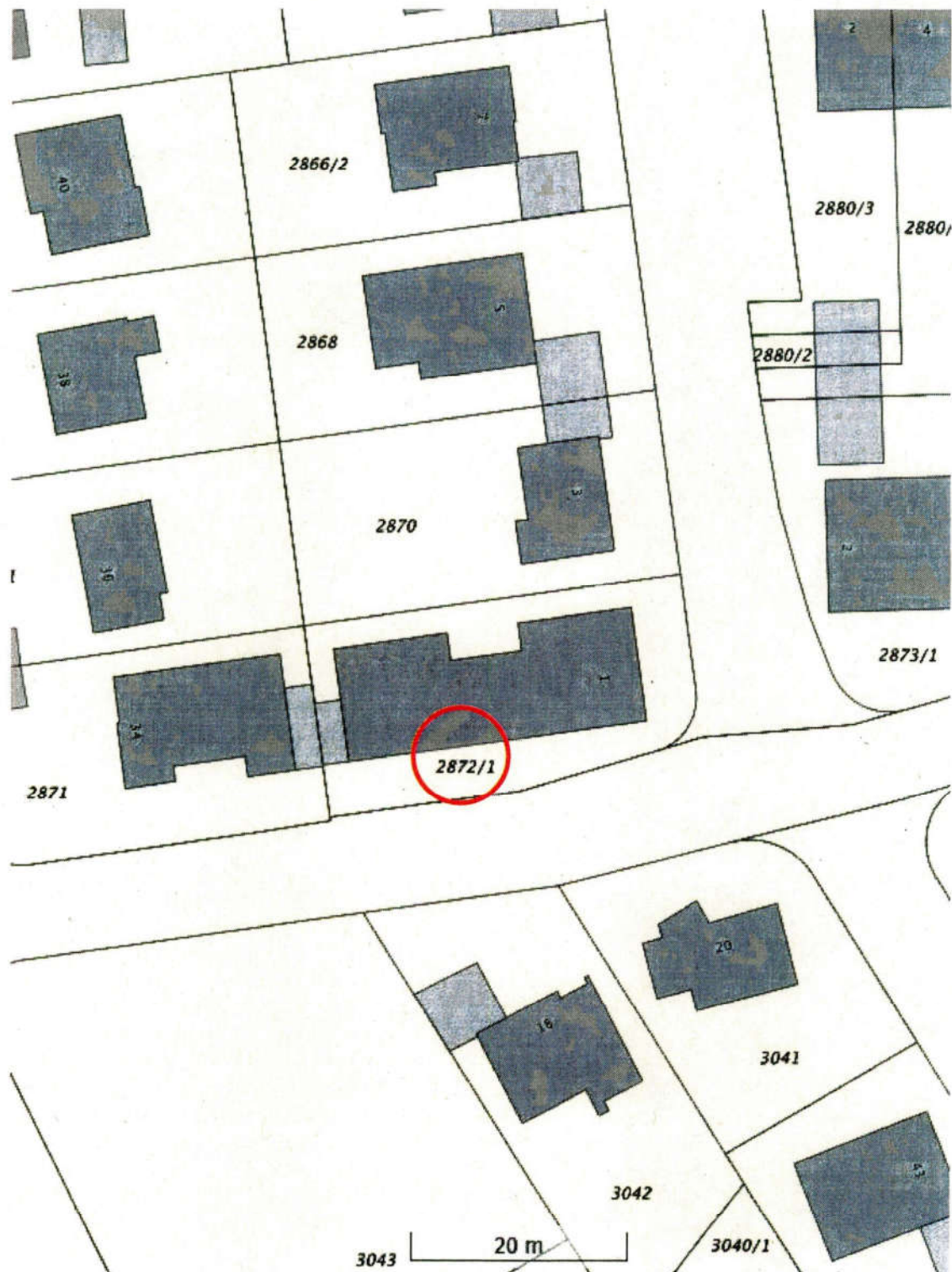


**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

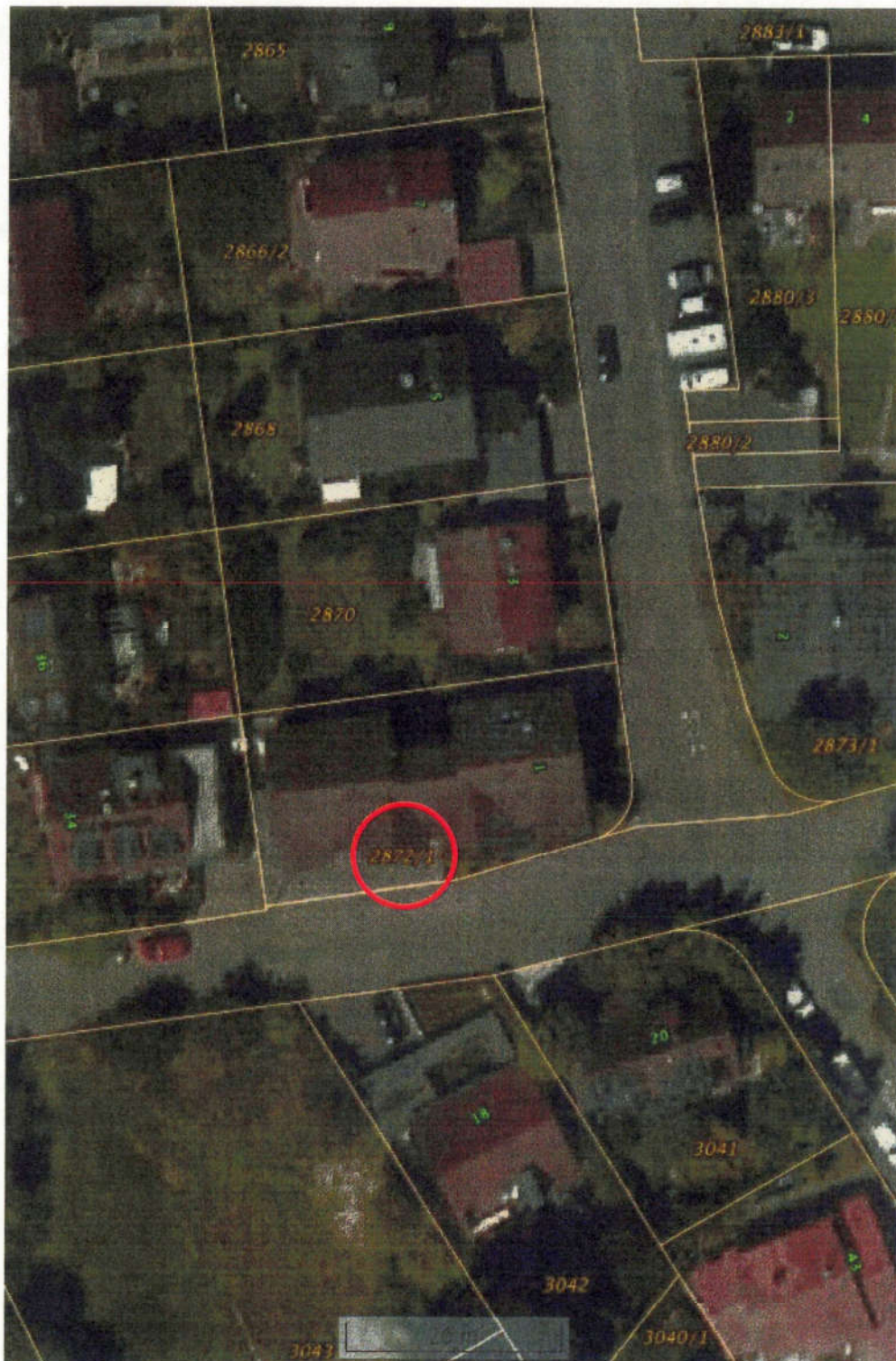
Seite 5 von 6





**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

Seite 6 von 6



## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht aus Süden (Hagelsbergstraße)

Bild 2: Teilansicht aus Süden



Bild 3: Wohnung Nr. 3 im EG

Bild 4: Ansicht aus Südosten



## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Ansicht aus Osten



Bild 6: Blick in Grafenbergstraße nach Norden



Bild 7: Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 1 (Pfeil)



Bild 8: Hauszugang Nordseite

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Hauseingangsbereich



Bild 10: Wohnungseingang im EG links



Bild 11: Balkonblick nach Südosten

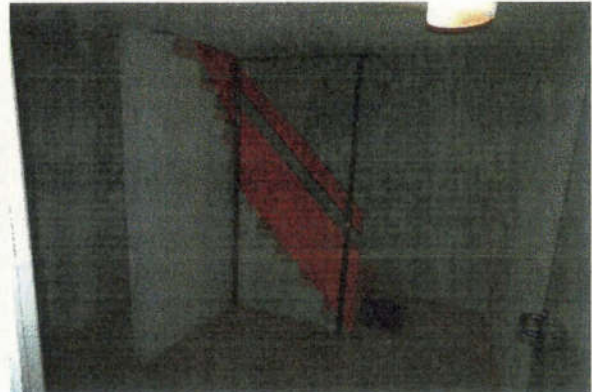


Bild 12: Treppe UG/EG

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Abstellraum Nr. 3 im UG (Gitterbox)



Bild 14: Gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum im UG