

07. April 2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB
für das Grundstück Gemarkung Neuenstadt, Flurstück Nr. 3248

**2-Zimmer-Eigentumswohnung,
Heilbronner Weg 4, 74196 Neuenstadt,
Sondereigentum Nr. 5 (Obergeschoss), + Abstellraum Nr. 5 (Untergeschoss)
sowie 8/1.000 MEA an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 11 (Untergeschoss)**

Amtsgericht Heilbronn, Geschäfts-Nr. 4 K 94/24

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. 5:

2-Zimmer-Wohnung (Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer) mit Diele, Küche, Bad/WC sowie Balkon im Obergeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss; Baujahr ca. 1997; ca. 53,99 m² Wohnfläche (Obergeschoss) + ca. 6,37 m² Nutzfläche Abstellraum (Untergeschoss); Gasheizung; Tiefgaragenstellplatz Nr. 11: Pkw-Abstellplatz (Untergeschoss); Gesamtgrundstückgröße 734 m²

Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungstichtag: 25. März 2025

Wohnung Nr. 5	145.000,00 €
TG-Stellplatz Nr. 11	17.000,00 €
Gesamt	162.000,00 €



Blick auf das Mehrfamilienwohnhaus auf dem Flst. Nr. 3248 von Südosten aus.



Blick auf das Wohnhaus von Nordosten mit Zufahrt zur Tiefgarage.



Blick auf die Tiefgaragenzufahrt mit Mülltonnenstandort.



Rückansicht des Wohnhauses von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster des Schlafzimmers. Links daneben das Fenster der Küche und die Fenster des Wohn-/Esszimmers mit Zugang zum Balkon.



Rückansicht vom Nachbargrundstück aus Richtung Westen.



Der gelbe Pfeil zeigt auf den Wohnungseingang der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 im Obergeschoss.



Der gelbe Pfeil zeigt auf den Kellerabstellraum der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 im Untergeschoss.



Den Bewohnern steht im Untergeschoss ein Fahrradabstellraum als Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Im Grundriss ist dieser als Trockenraum ausgewiesen.



Blick auf den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 11 (gelber Pfeil). An diesem besteht ein 8/1.000 Miteigentumsanteil.



Sicht auf die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Heilbronn

Vermessungsbehörde

Lerchenstraße 40

74072 Heilbronn

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 30.10.2024

Flurstück: 3248
Flur:
Gemarkung: Neuenstadt

Gemeinde: Neuenstadt am Kocher
Kreis: Heilbronn
Regierungsbezirk: Stuttgart

Maßstab 1:500

0 5 10 16 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (OBl. S. 469, 508) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.