

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 äußerlichen 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Obergeschoss) + ca. 6,37 m<sup>2</sup> Nutzfläche Abstellraum (Untergeschoss); Gasheizung; Tiefgaragenstellplatz Nr. 11: Pkw-Abstellplatz (Untergeschoss); Gesamtgrundstückgröße 734 m<sup>2</sup>

**Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungsstichtag: 25. März 2025**

<b>Wohnung Nr. 5</b>	<b>145.000,00 €</b>
<b>TG-Stellplatz Nr. 11</b>	<b>17.000,00 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>162.000,00 €</b>



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.



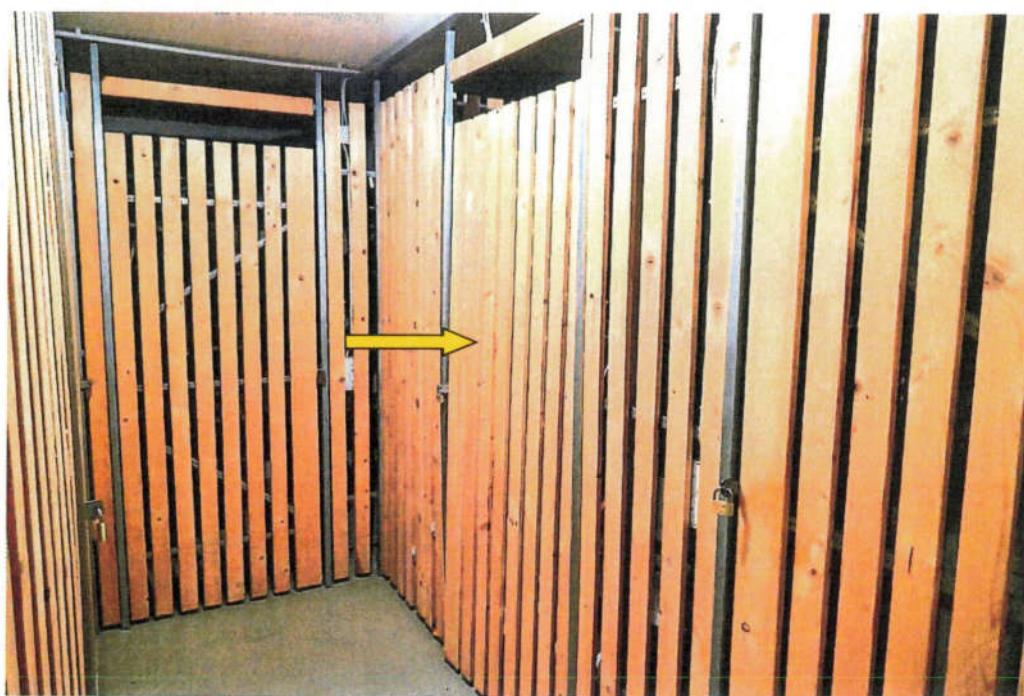
Rückansicht des Wohnhauses von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster des Schlafzimmers. Links daneben das Fenster der Küche und die Fenster des Wohn-/Esszimmers mit Zugang zum Balkon.



Rückansicht vom Nachbargrundstück aus Richtung Westen.



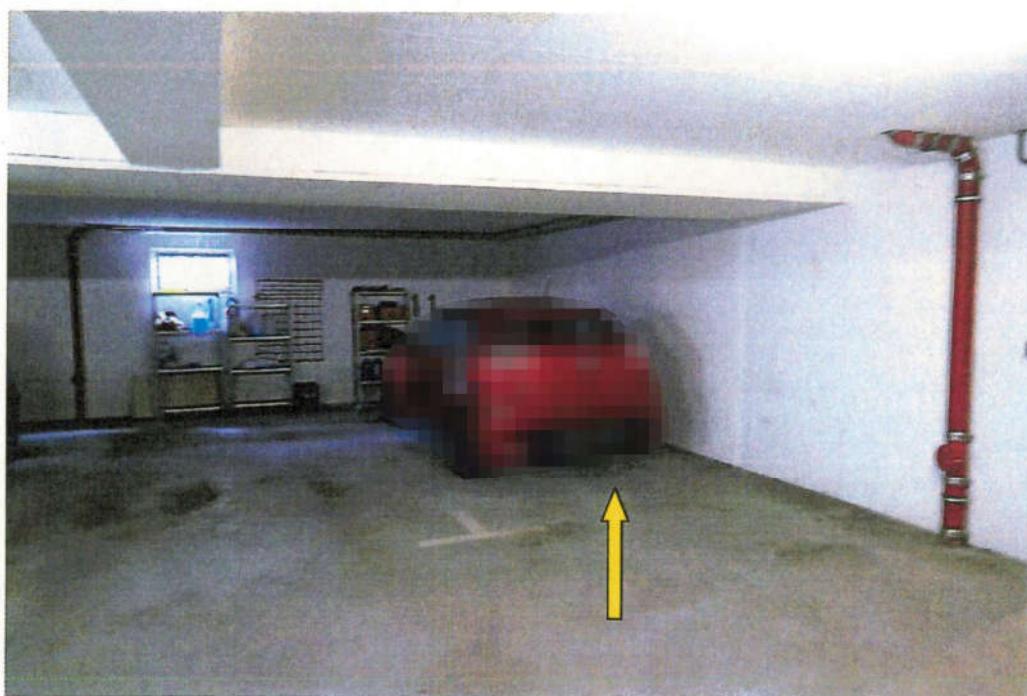
Der gelbe Pfeil zeigt auf den Wohnungseingang der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 im Obergeschoss.



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

Flurstück: 3248  
Flur: -  
Gemarkung: Neuenstadt

Gemeinde: Neuenstadt am Kocher  
Kreis: Heilbronn  
Regierungsbezirk: Stuttgart

