

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für die Grundstücke Gemarkung Heilbronn,
Flurstück Nr. 2974/1 und 2975/1

**1-Zimmer-Eigentumswohnung,
Wartbergstr. 44/2, 74076 Heilbronn,
2. Obergeschoss, Sondereigentum Nr. 21,
+ SNR oberirdischer Pkw-Abstellplatz Nr. 2**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 2 K 100/25**



Kurzbeschreibung:

vermietete Wohnung im 2. Obergeschoss eines Wohnhauses mit 6 Einheiten; Baujahr ca. 1966; 1-Zimmer-Wohnung (Wohn-/Schlafzimmer) mit Flur, Küche und Bad/WC nebst Abstellraum im Untergeschoss; ca. 36,77 m² Wohnfläche + ca. 3,84 m² Nutzfläche Abstellraum im UG; Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. 2, Gasheizung; Gesamtgrundstückgröße Flst. Nr. 2974/1: 1.889 m²

Wertermittlungsstichtag: 24. April 2026

Verkehrswert (Marktwert) 156.000,00 €



Blick auf die Wohngebäude Nr. 44, 44/1 und 44/2 von Nordwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Hauseingang zum Gebäude Nr. 44/2.



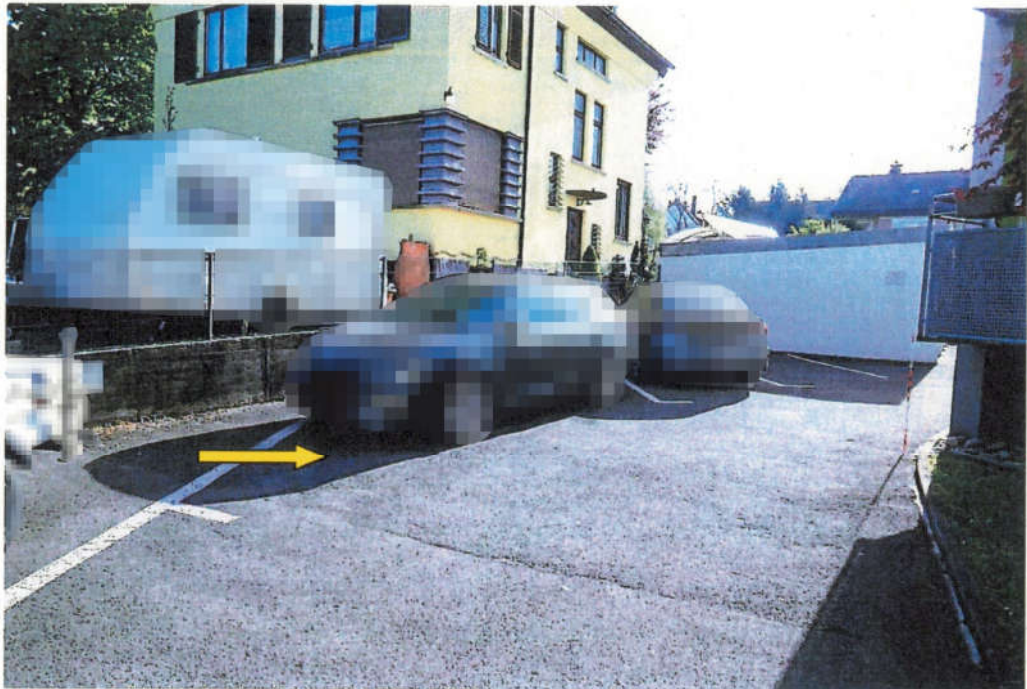
Nordwestansicht des Wohnhauses. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Hauseingang.



Blick auf das Wohnhaus Nr. 44/2 von Osten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Badfenster. Rechts daneben befindet sich das Fenster der Küche.



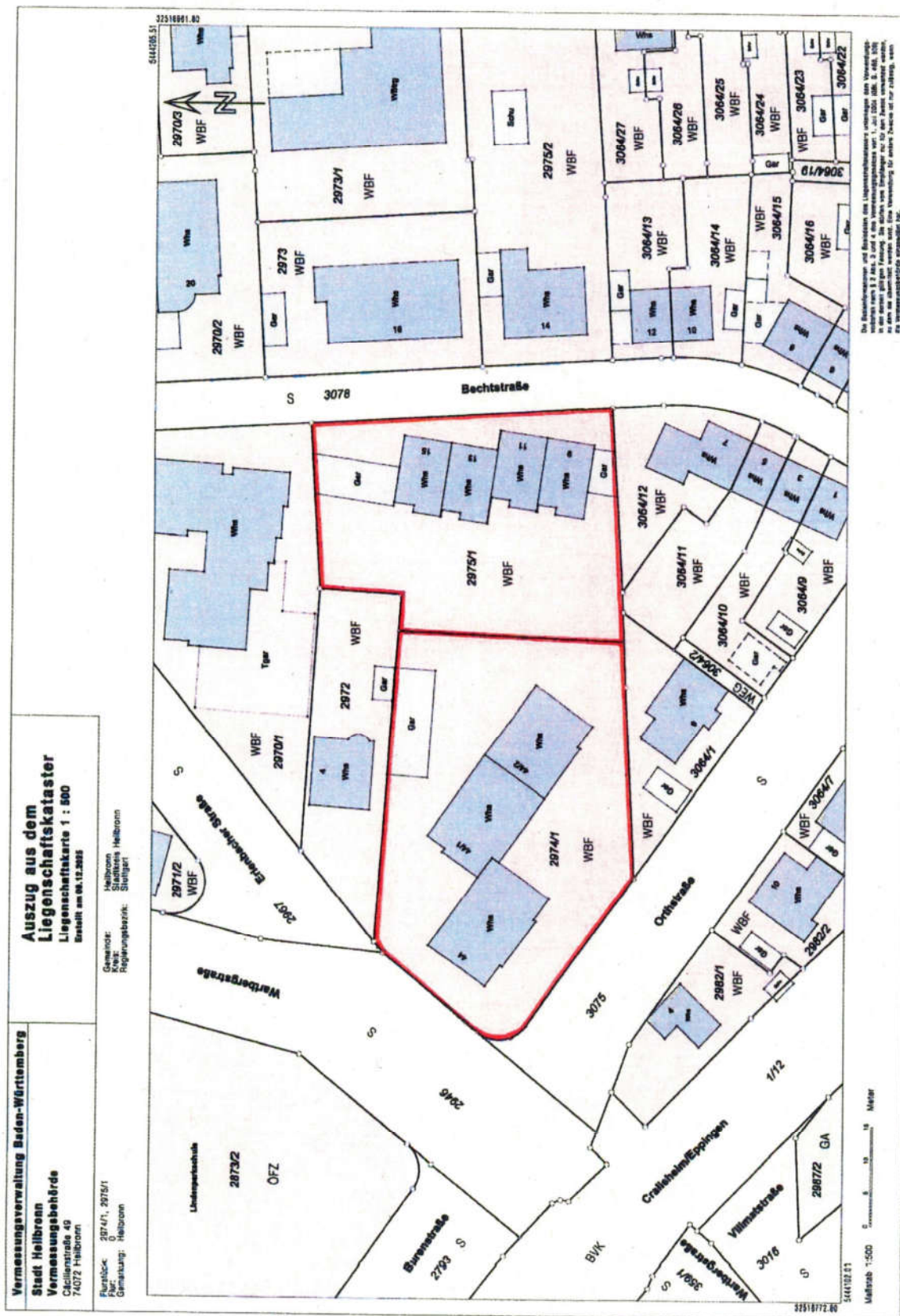
Blick auf die nördlichen Freiflächen mit Garagenkomplex.

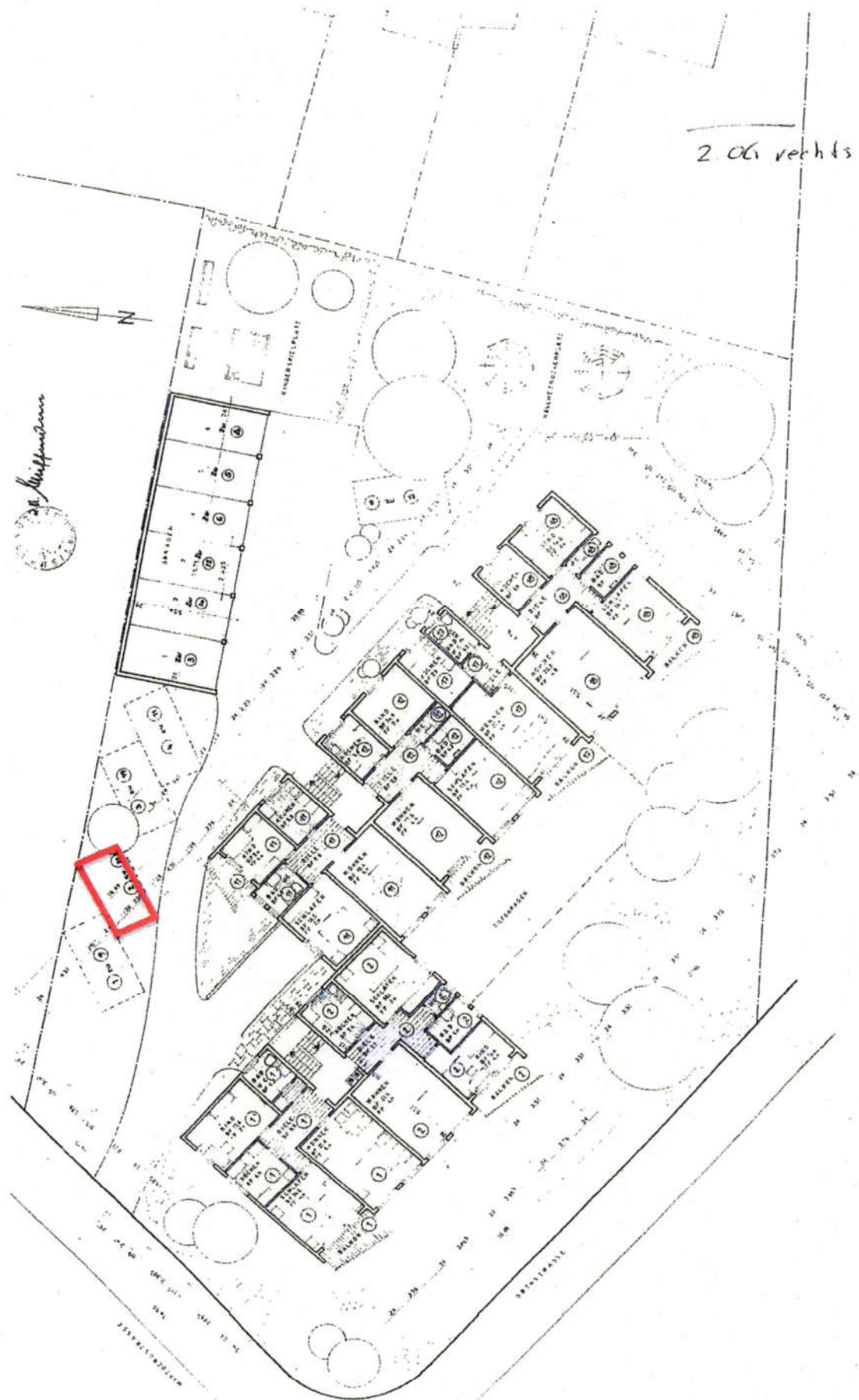


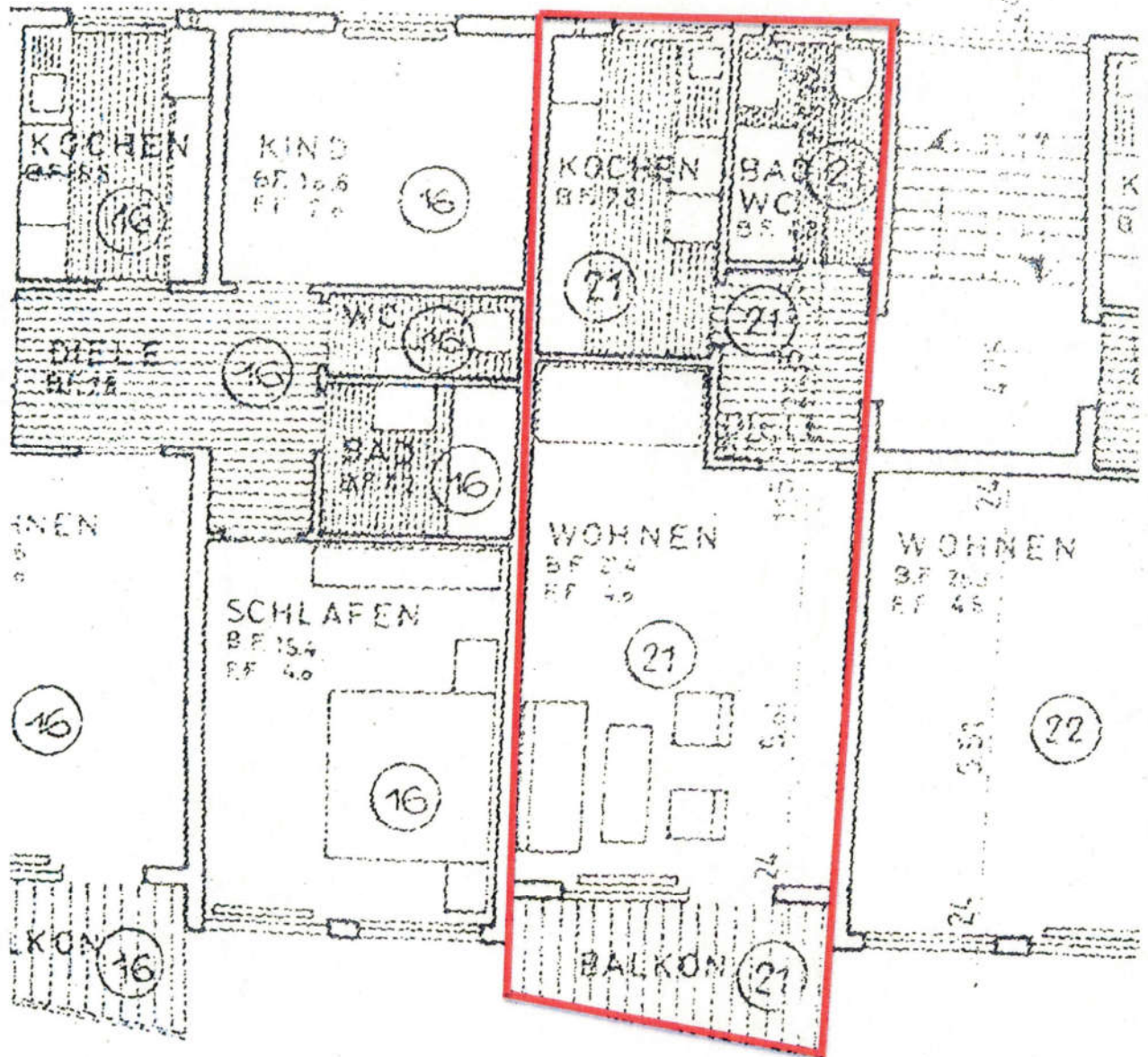
Der zu bewertenden Wohnung Nr. 21 ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. 2 zugeordnet (gelber Pfeil).



Der gelber Pfeil zeigt auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon der Wohnung Nr. 21.

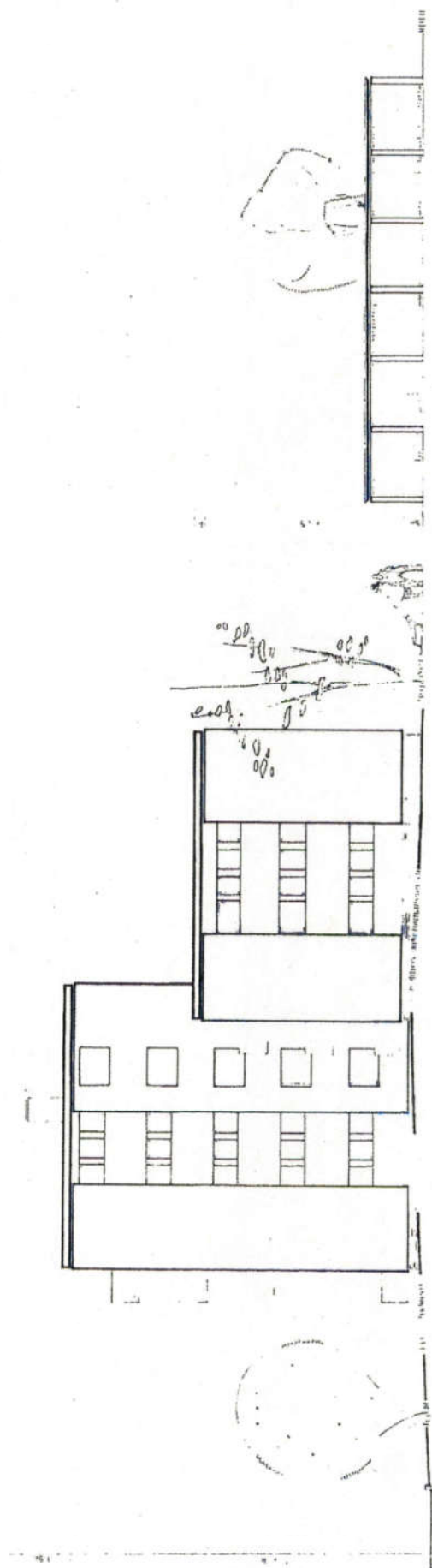






BESAUUNG DER PARZ. 2971 / 2 UND 2975 / 2 WARTBERGSTRASSE / ORTHSTRASSE

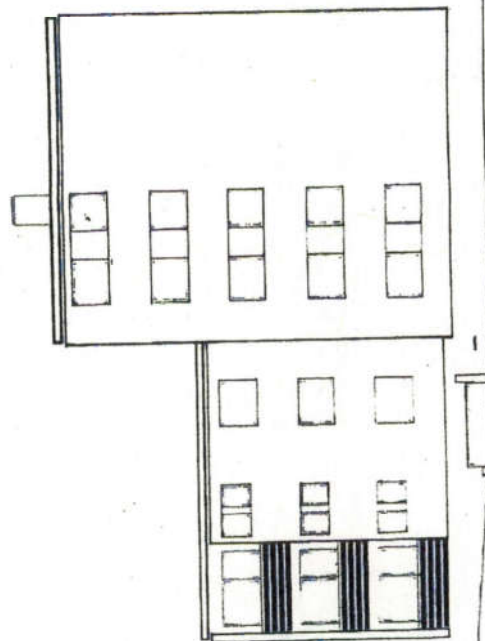
ANSCHT M 1:100



HEI
AN
GFF

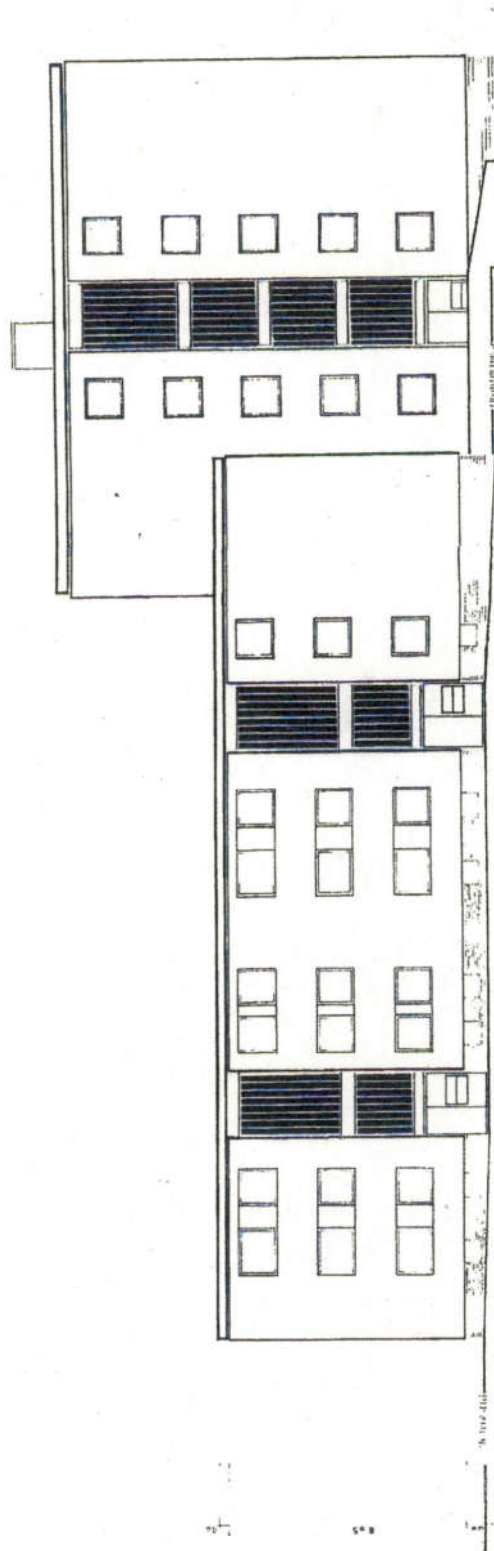
BEBAUUNG DER PARZ 2974 / 1-2 UND 2975
WARTBERGSTRASSE / ORTHSTRASSE

ANSICHT M. 1:50

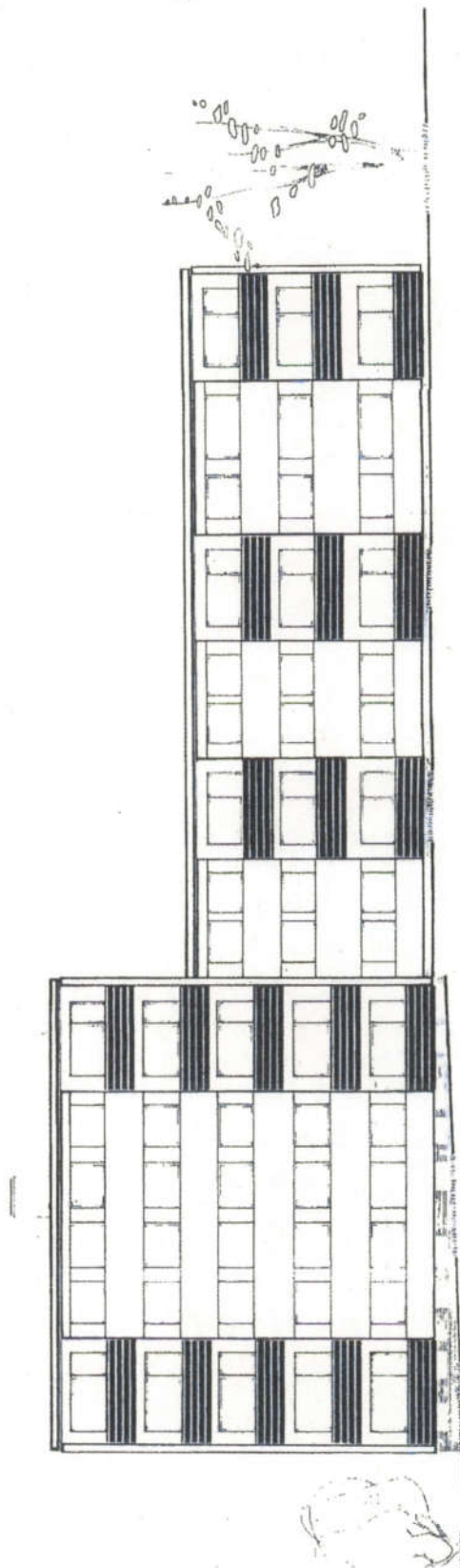


HEILBRONN, DEN 2
ANERKANNT
GEFERTIGT

ANLAGE DER PARZ. 2574 / 1 - 2 UND 2575 / 1
WARTBERGSTRASSE / ORTHSTRASSE
C.H.T. M. 1:500



ER PARZ 2374 / 1-2 UND 2375 / 1 WARTBERGSTRASSE / ORTHSTRASSE



HEILBRONN, DEU
ANERKANNT
GEFERTIGT