

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB
für die Grundstücke Gemarkung Heilbronn, Flurstücke Nr. 4300, 4301, 4302

**4-Zimmer-Eigentumswohnung,
Mönchseestr. 73, 74072 Heilbronn,
Sondereigentum Nr. 3 (Erdgeschoss, Haus I) + Abstellraum Nr. 3 (Untergeschoss)
sowie Pkw-Abstellplatz Nr. 3 in der Tiefgarage (Untergeschoss)**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 2 K 107/24**



Kurzbeschreibung:

vermietete 4-Zimmer-Wohnung mit Flur, WC, Bad, Küche, Balkon nebst Abstellraum im Keller-
geschoss und PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet, in
einem 12-Familien-Wohnhaus; Baujahr ca. 1985; ca. 86,63 m² Wohnfläche + ca. 7,04 m² Nutz-
fläche UG; Instandhaltungsschau (Kosten von rd. 37.100 € sind bereits im Verkehrswert berück-
sichtigt); Gasheizung (Baujahr 2002); Gesamtgrundstücksgröße Flst. Nr. 4300: 3.823 m²

Verkehrswerte (Marktwerte) zum Wertermittlungstichtag: 24. April 2025

Wohnung Nr. 3	€ 246.000,00
Flst.-Nr. 4301	€ 300,00
Flst. Nr. 4302	€ 500,00
Gesamtverkehrswert	€ 246.800,00



Blick von Osten auf das Wohnhaus Mönchseestr. 73 auf dem Flst. Nr. 4300. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster der Küche. Links und rechts des Gebäudes befinden sich die Flurstücke 4301 und 4302.



Blick auf das Haus von Nordosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster eines der Kinderzimmer. Rechts daneben befinden sich das Fenster eines weiteren Kinderzimmers und das Fenster des Schlafzimmers.



Rückansicht des Gebäudes Nr. 73 von Westen. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Balkon der zu bewertenden Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss.



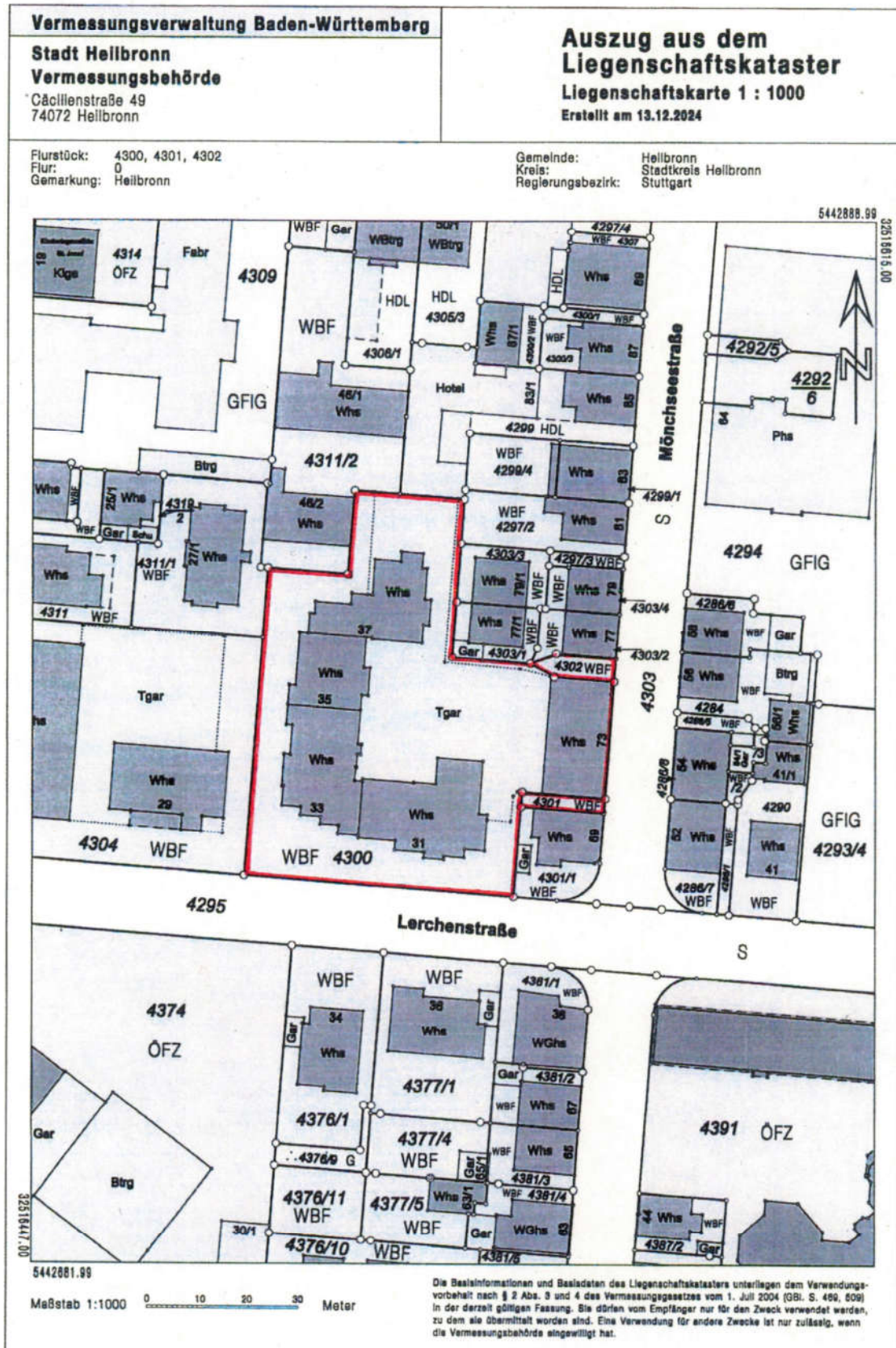
Der Mülltonnenstandort im Innenhofbereich ist eingezäunt.

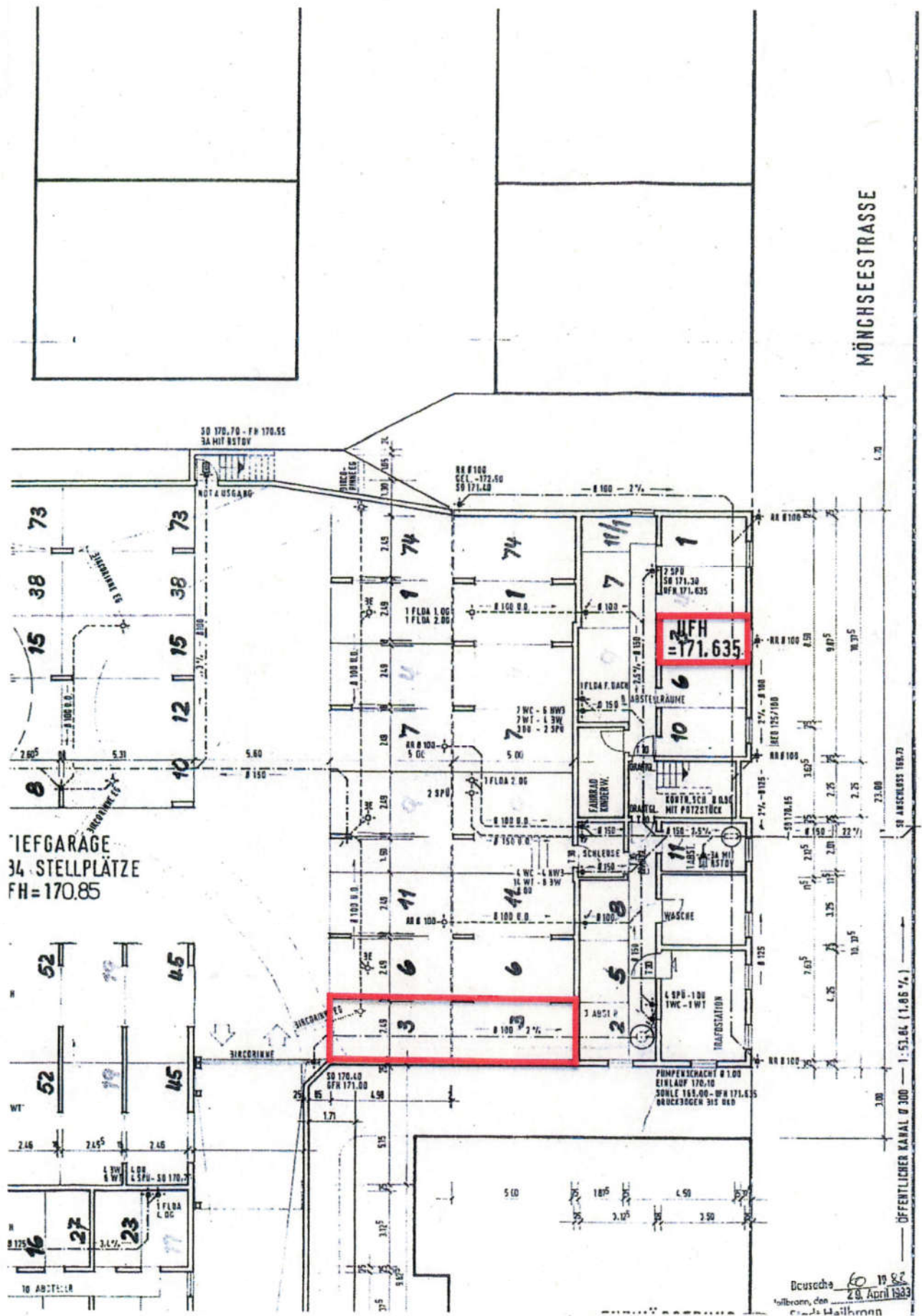


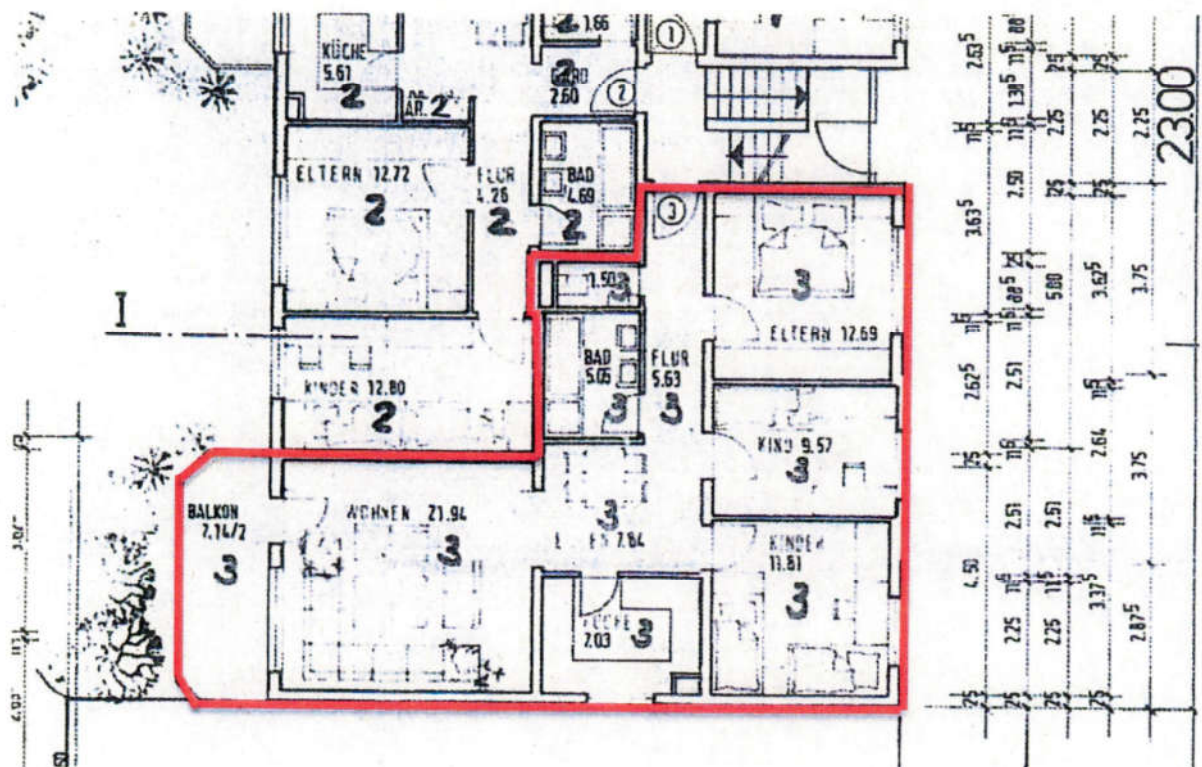
Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich östlich des Gebäudes "Lerchenstr. 31".

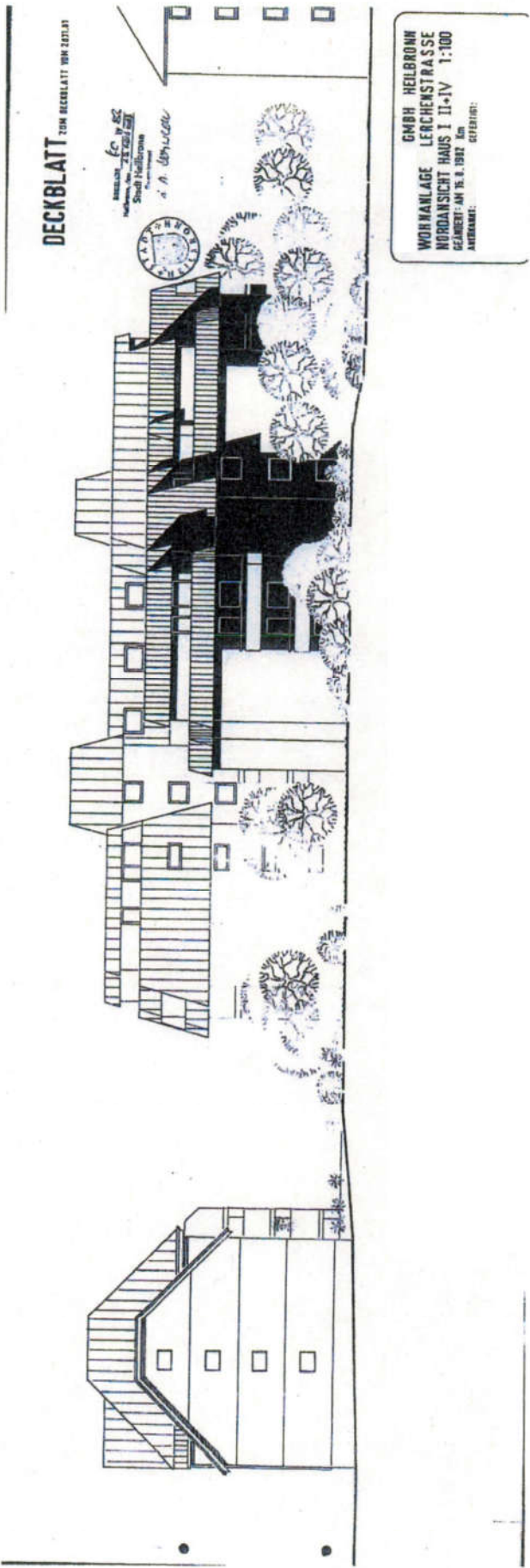


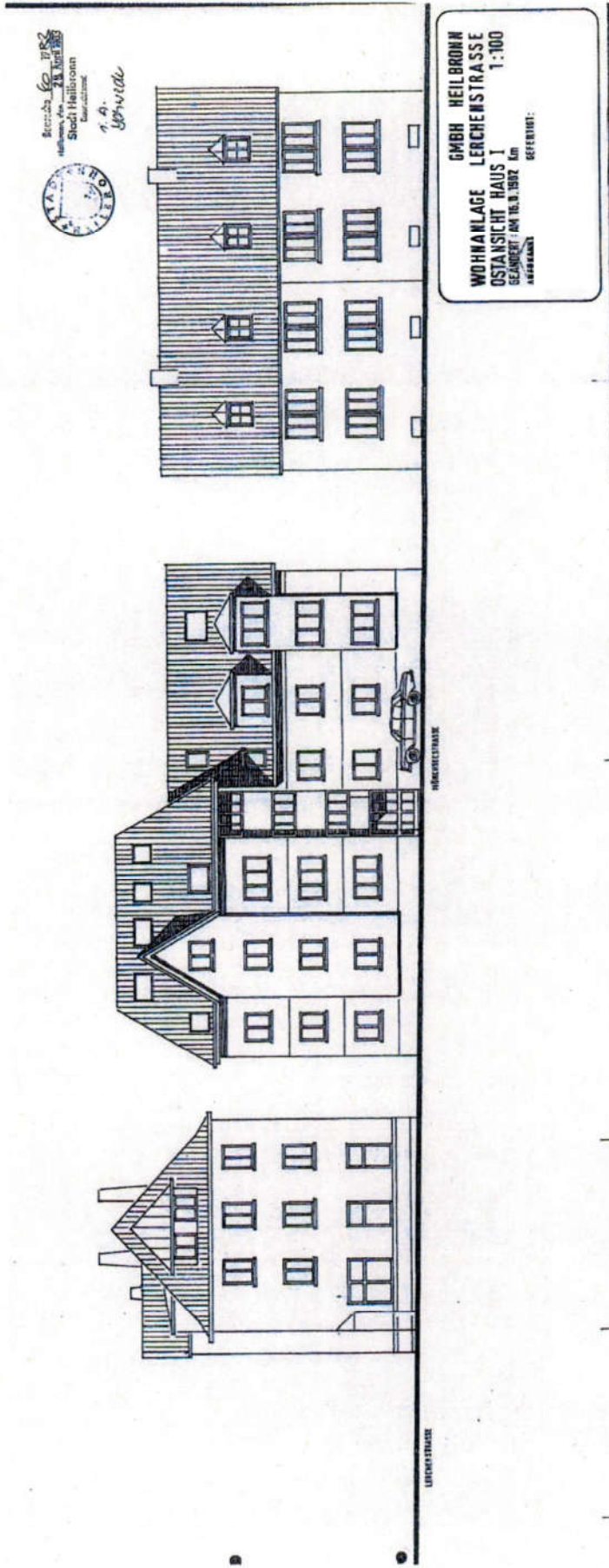
An der Außenfassade sind einige Farb- und Putzabplatzungen vorhanden.

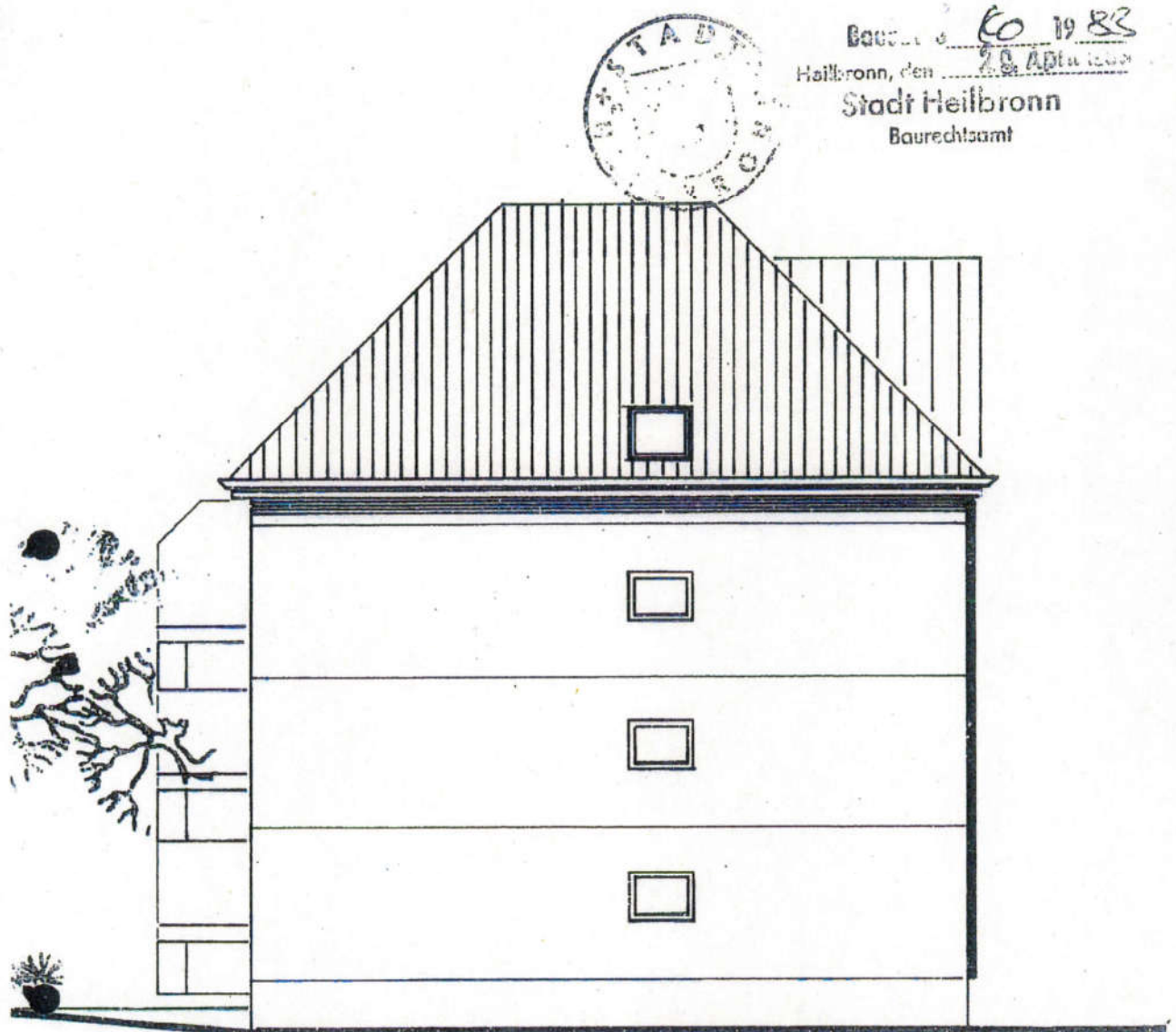










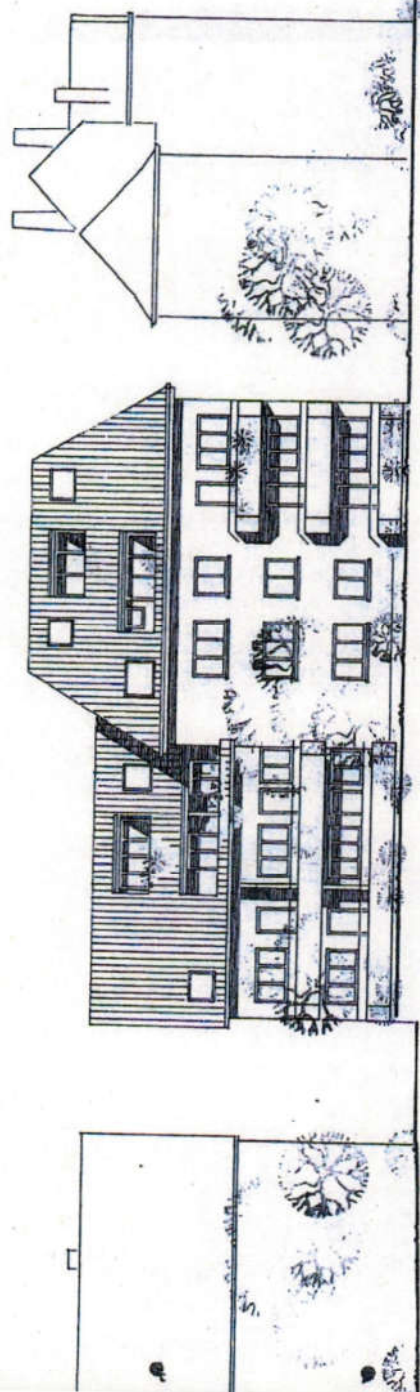


GMBH HEILBRONN
WOHNANLAGE LERCHENSTRASSE
SÜDANSICHT HAUS I 1:100

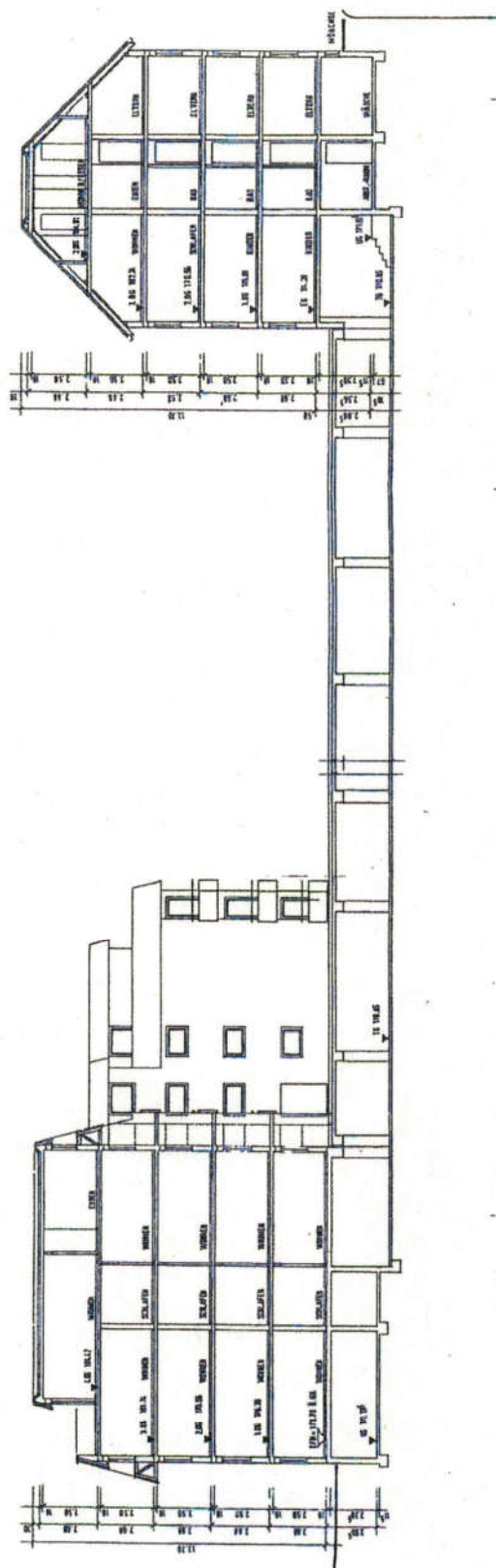
GEÄNDERT: AM 25.8.1982 Km.

ANERKANNT:

GEFERTIGT:



WOHNANLAGE
WESTANSICHT HAUS 1
GEÄNDERT AM 25.8.1982 Km
HEILBRONN
GEBEITET:
GMBH HEILBRONN
LERCHENSTRASSE
1:100



Auszug aus dem Stadtplan

