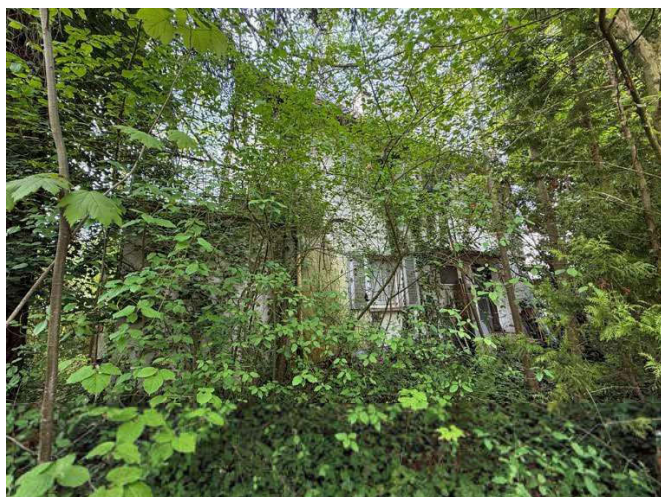


Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	2 K 111/25
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Garage (Liquidationsobjekt)
Adresse	74074 Heilbronn, Beethovenstraße 58
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Heilbronn Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Knorrstraße 1 74074 Heilbronn
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	21.04.2026

Verkehrswert	220.000 €
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 525 €/m ² Grundstücksfläche

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 30.06.2026 Das Gutachten umfasst 37 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 4
------------------	--



Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Steuer-ID.
USt.-IdNr.

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

IBAN:
Kontoinhaber: Richard Röschke

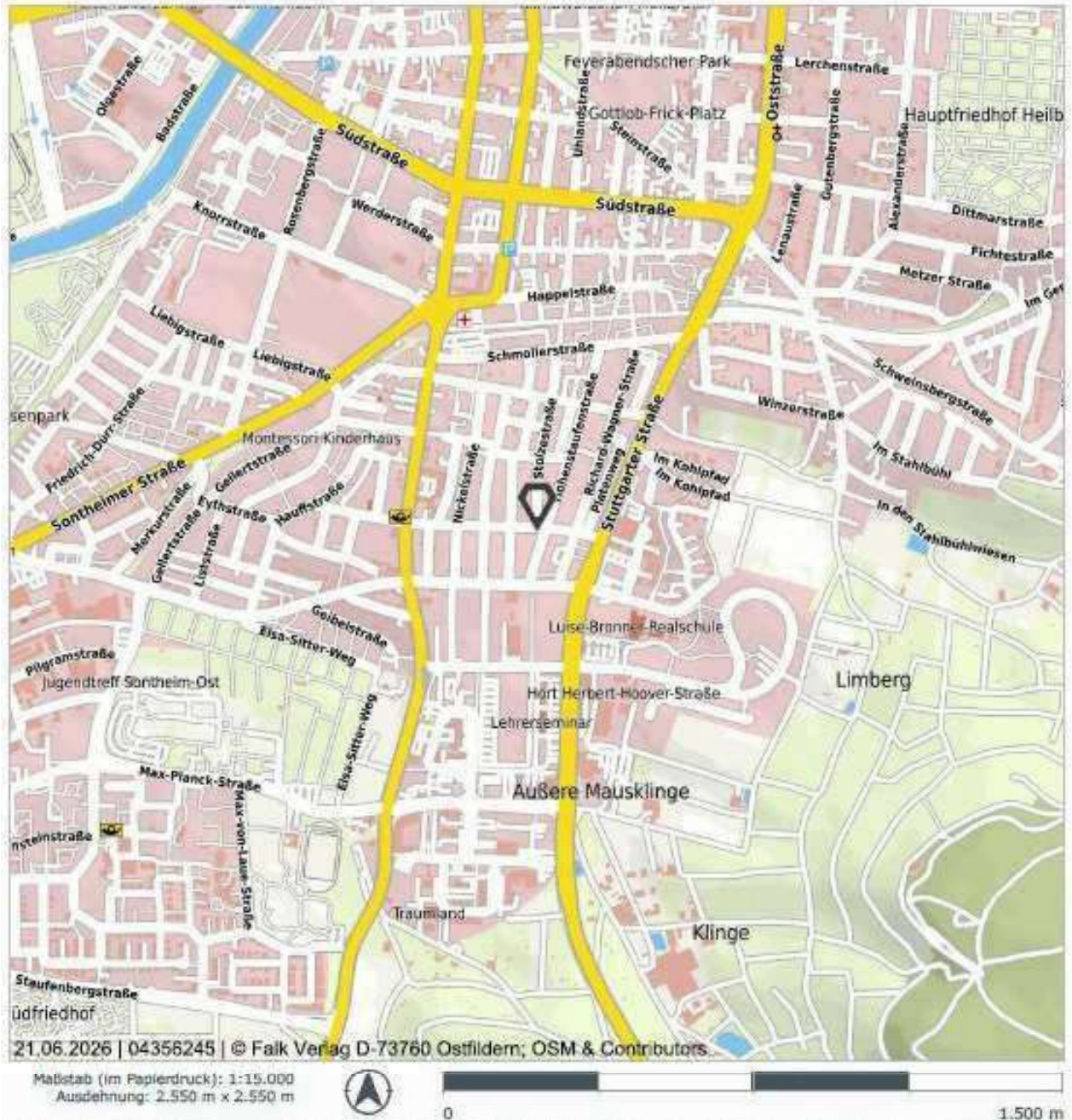
Regionalkarte

Regionalkarte Falk

74074 Heilbronn , Neckar, Beethovenstr. 58



Geoport



Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

74074 Heilbronn , Neckar, Beethovenstr. 58



Geoport

**Berechnete Fläche des Flurstückes 5035/1: 418 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Pauschalisierung.

Auszug von Teillisten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juni 2026

Hochwasserrisiko

Zürs Hochwassergefährdung

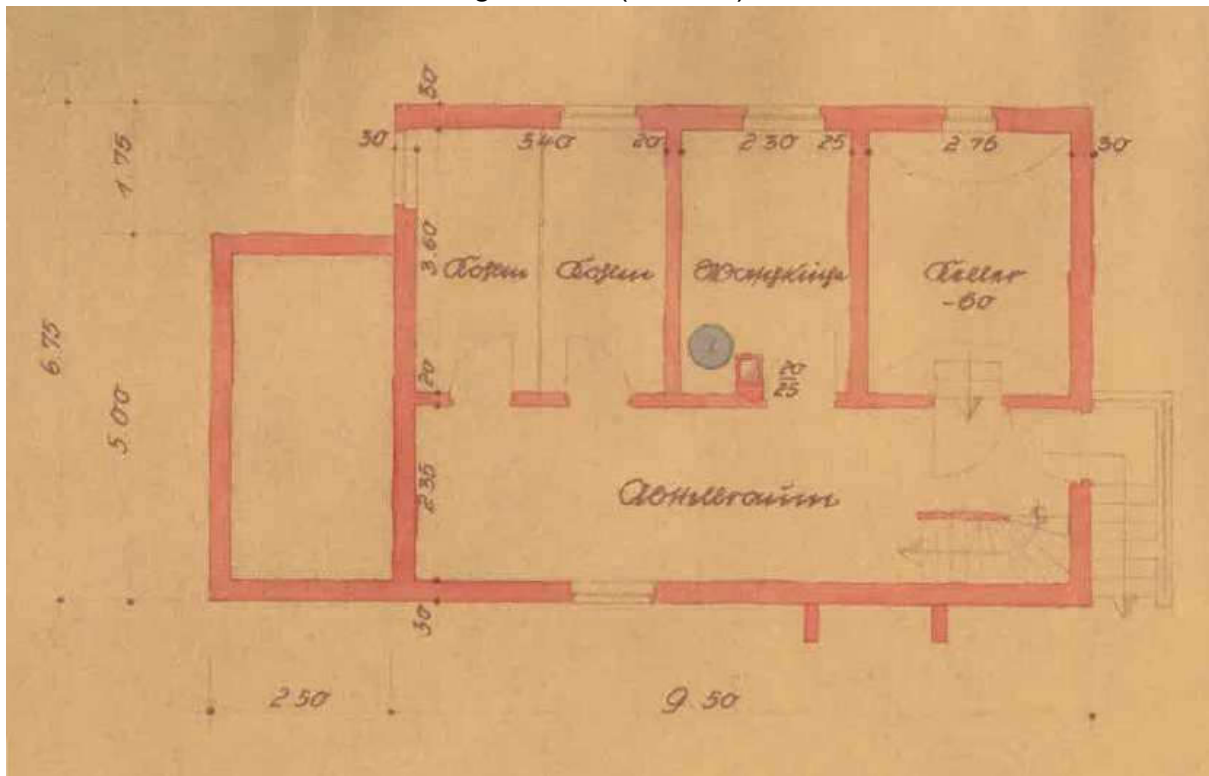
74074 Heilbronn , Neckar, Beethovenstr. 58



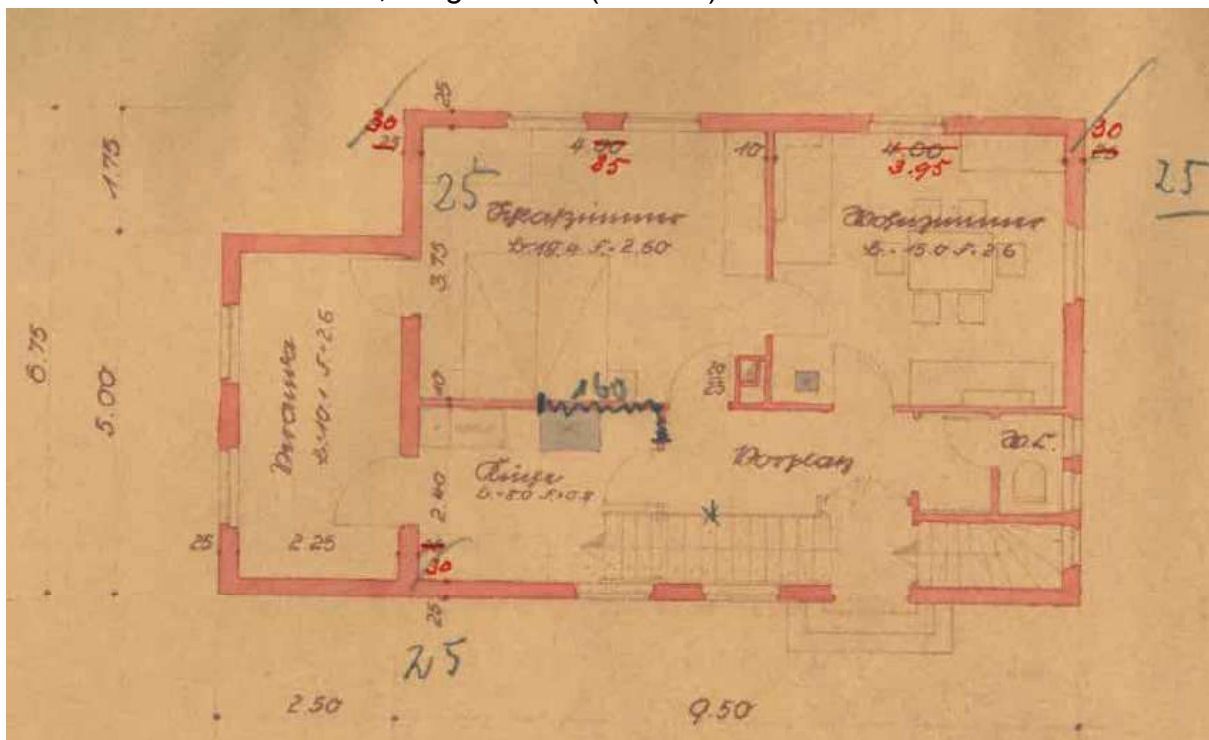
Gefährdungsklasse der Objektadresse

	GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1:	Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Rächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).			
GK 2:	Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Rächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).			
GK 3:	Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).			
GK 4:	Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Rächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			
Datenquellen:	Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVorteil © VdK, Hintergrundkarte: TopoPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Geomatics, AeroGRID, IGN, IGF, swisstopo, and the GIS User Community; Hauptkoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusznets © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden angenommen.			
on-geo	Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04356247 vom 21.06.2026 auf www.geoport.de : ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026			
				Seite 1

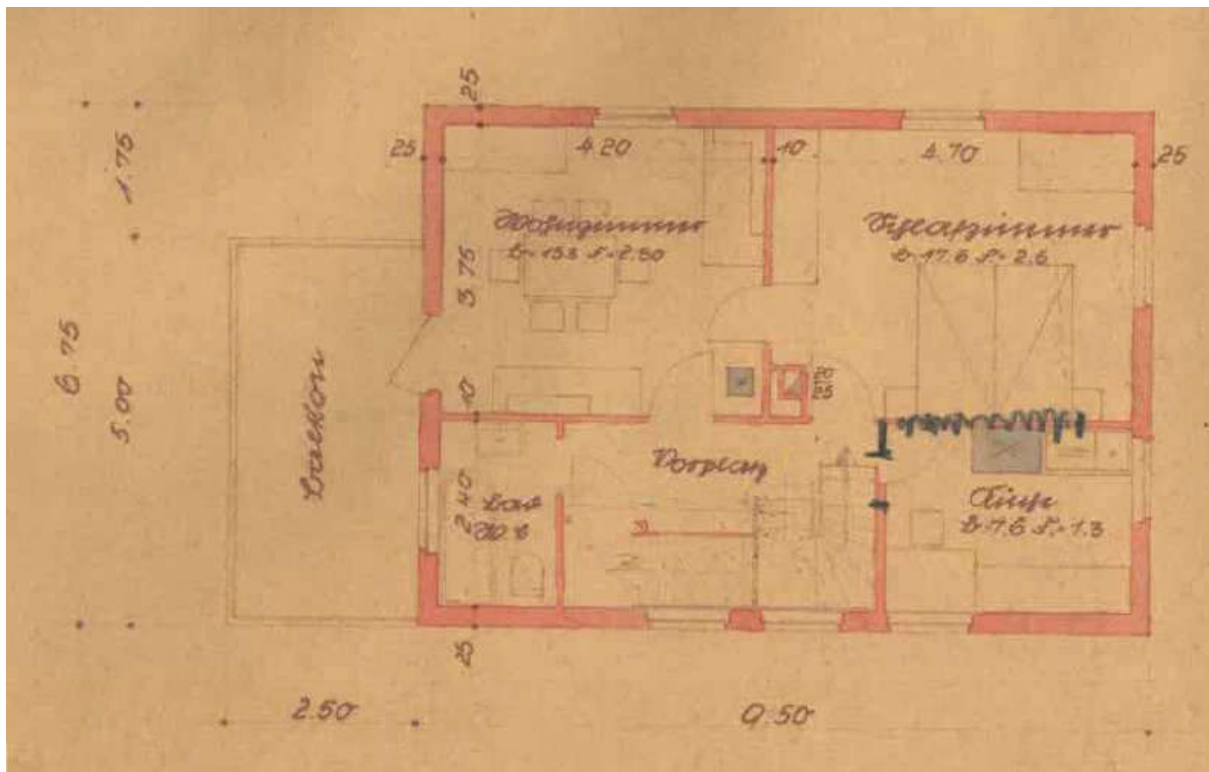
Grundriss Einfamilienhaus; Untergeschoss (bemaßt)



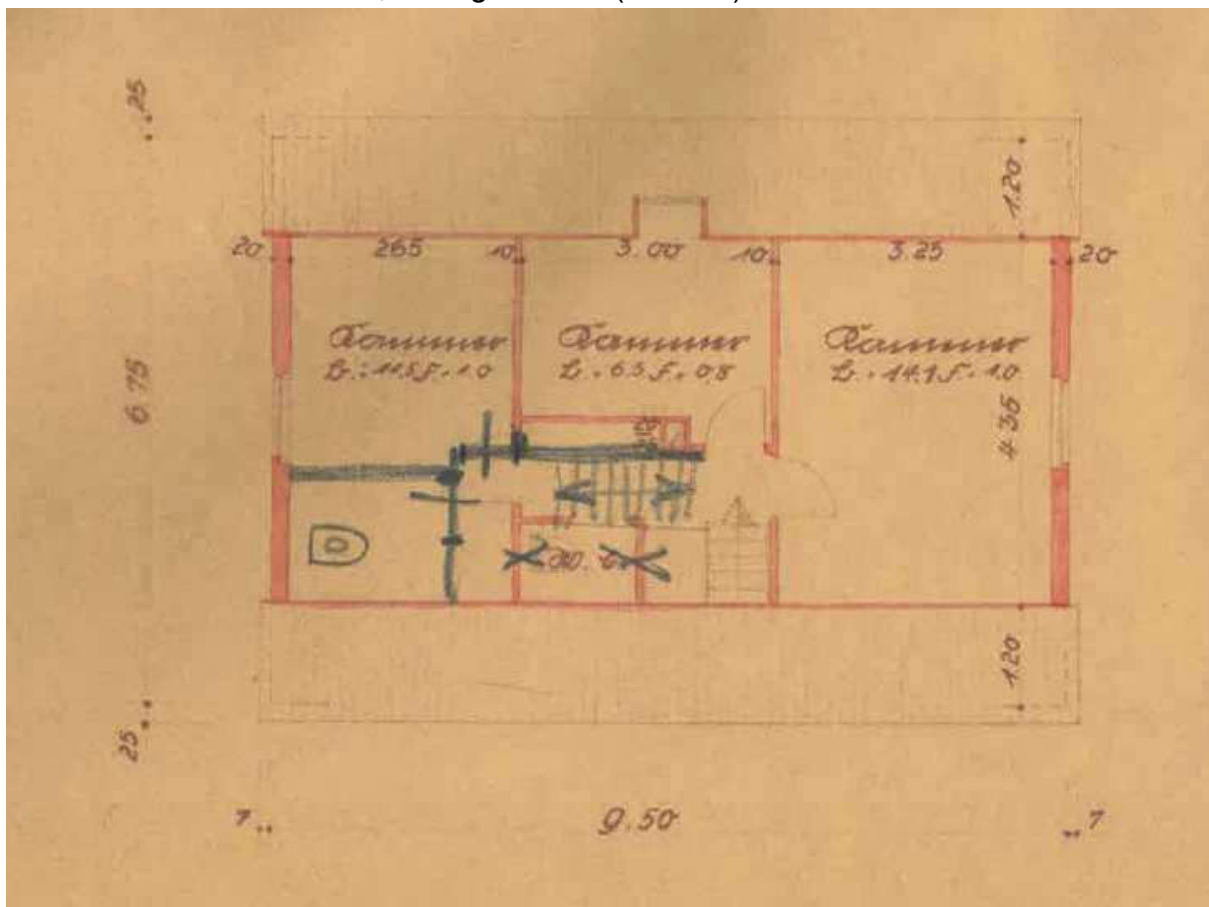
Grundriss Einfamilienhaus; Erdgeschoss (bemaßt)



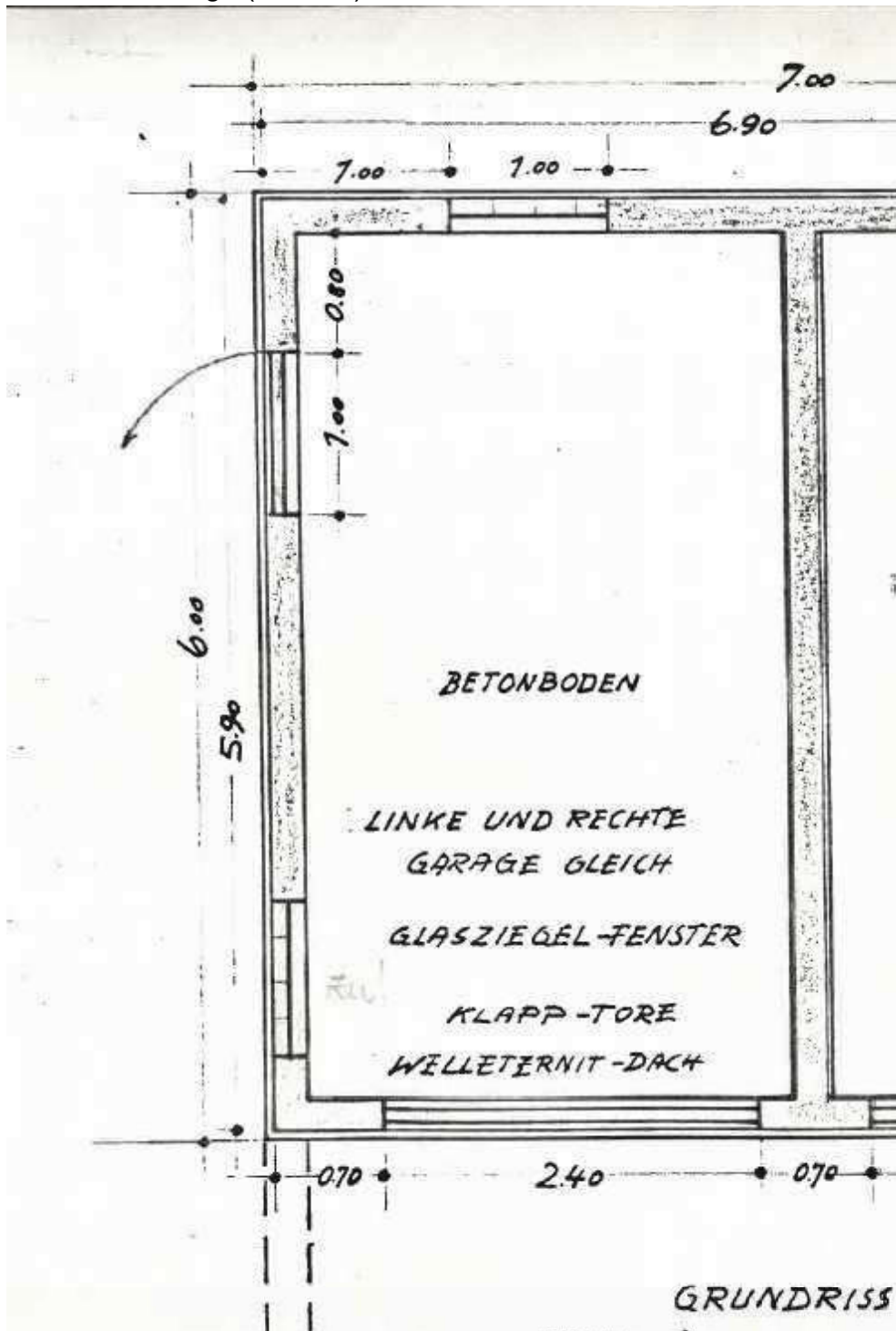
Grundriss Einfamilienhaus; Obergeschoss (bemaßt)



Grundriss Einfamilienhaus; Dachgeschoss (bemaßt)



Grundriss Garage (bemaßt)

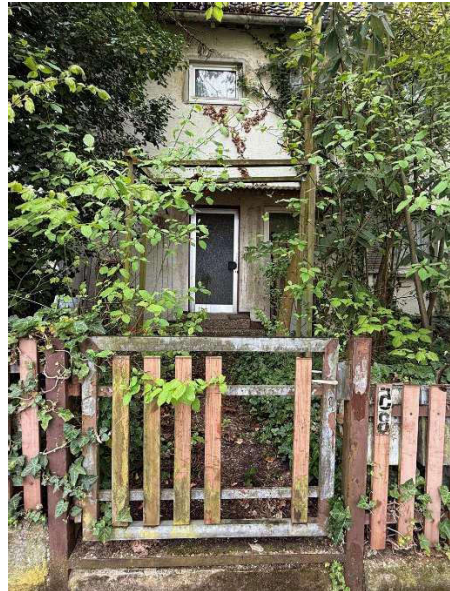


Objektbilder

**Objektansicht
(Grundstück stark
verwildert)**



**Frontansicht -
Hauseingang
(stark verwildert)**



**Außenansicht
Einzelgarage
(stark verwildert)**



**Detailansicht -
Instandhaltungsrückstau
(Feuchtigkeitsschaden)
Fassade**



**Blick auf
Grundstücksfläche**



**Umgebungsansicht;
Blick ‚Beethovenstraße‘
Richtung Westen**

