

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Heilbronn, Flurstück 2939/1

**1 - Zimmer - Eigentumswohnung,
Länderlesstr. 3, 74078 Heilbronn,
Erdgeschoss, Sondereigentum Nr. 2 nebst Abstellraum Nr. 2 im Untergeschoss
sowie SNR an dem oberird. Pkw-Abstellplatz Nr. 8
und dem Hobbyraum Nr. 7 im Untergeschoss
Amtsgericht Heilbronn, Geschäfts-Nr. 2 K 84/25**

Achtung: Eine Innenbesichtigung 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.



Kurzbeschreibung:

eigengenutzte 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines 5-Familien-Wohnhauses mit Flur, Bad, offener Wohnküche und Abstellraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan je mit Nr. 2 bezeichnet; Sondernutzungsrecht an dem Hobbyraum Nr. 7 im Untergeschoss sowie an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. 8; ca. 22,21 m² Wohnfläche (EG) + ca. 7,40 m² Nutzfläche Abstellraum (UG) + ca. 23,79 m² Nutzfläche Hobbyraum (UG); mittlere Ausstattung wird unterstellt, Gasanlagenheizung (Baujahr 1992), Modernisierungstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt) Gesamtgrundstück 367 m²

Wertermittlungstichtag: 09. März 2025

Verkehrswert (Marktwert) 40.000,00 €



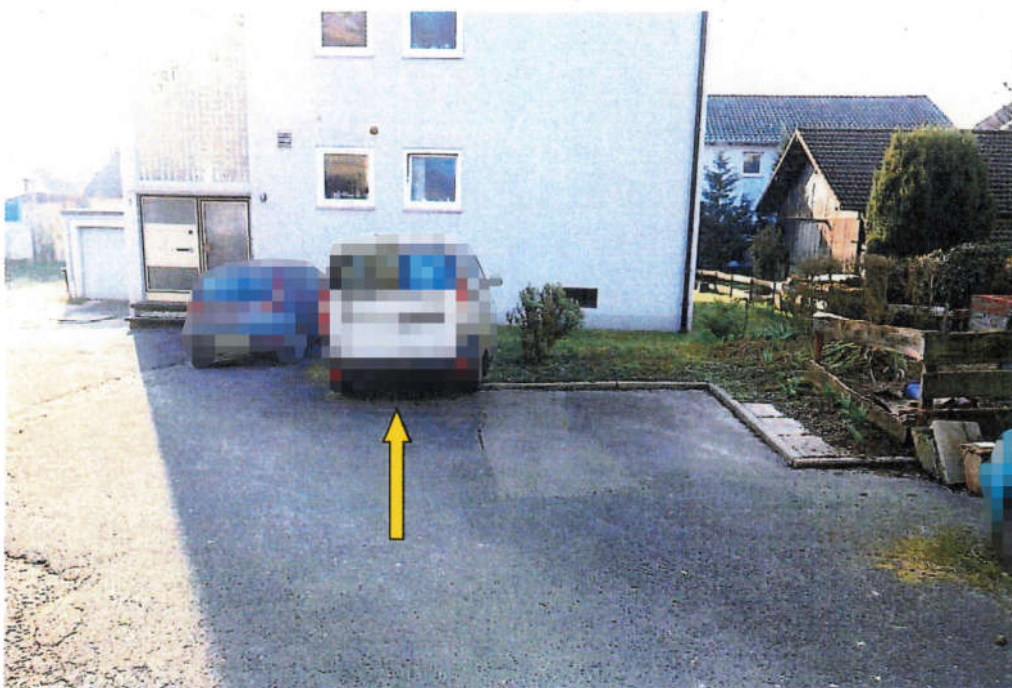
Blick auf das Mehrfamilienwohnhaus von Norden. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Treppenhaus des Wohngebäudes.



Rückansicht des 5-Familien-Wohnhauses von Osten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster des Hobbyraumes. Der rote Pfeil zeigt auf das Wohn-/Schlafzimmerfenster der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss.



Blick auf einen Teil der rückwärtigen Freiflächen.



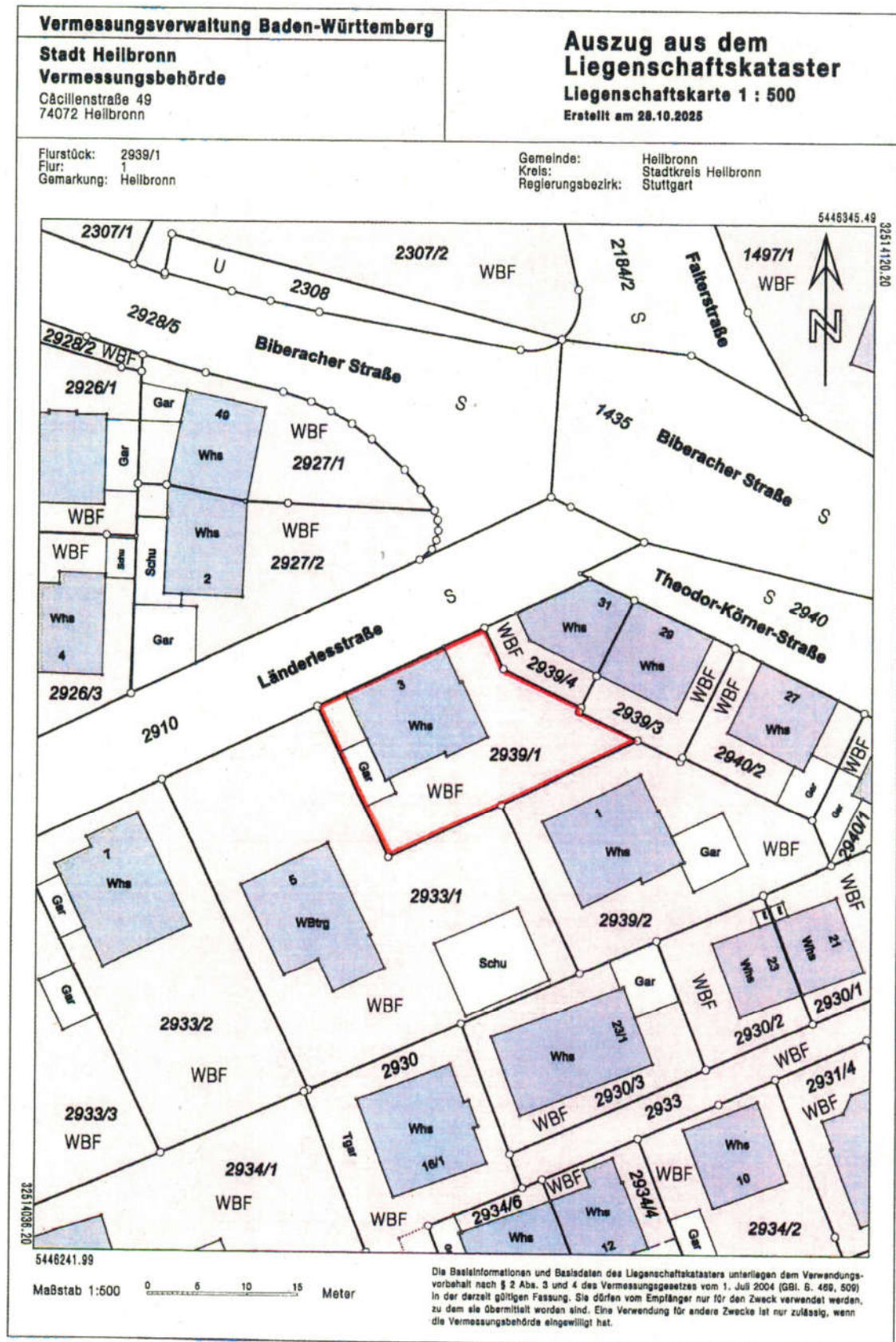
Der zu bewertende Wohnung Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 8 zugewiesen (gelber Pfeil).

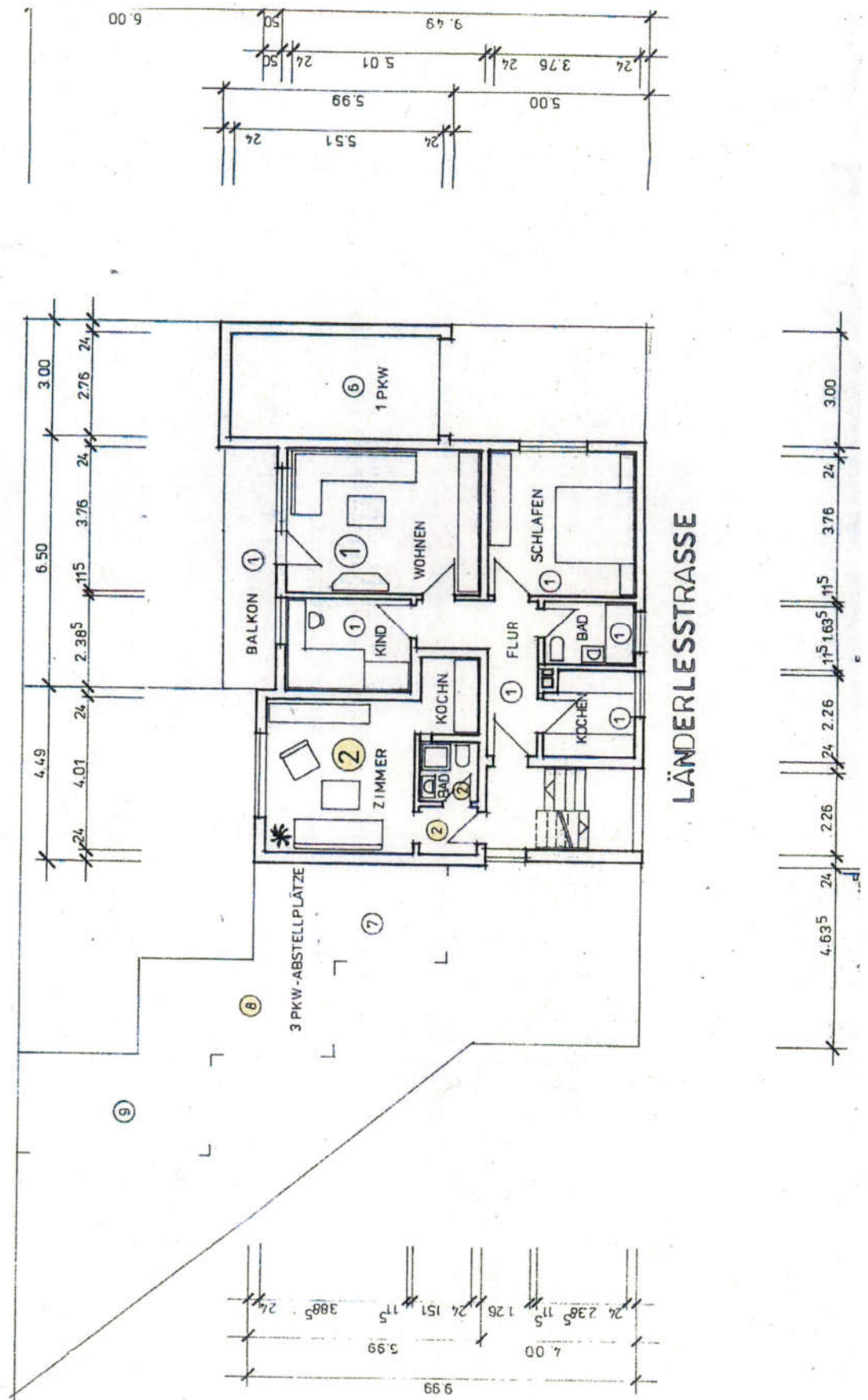


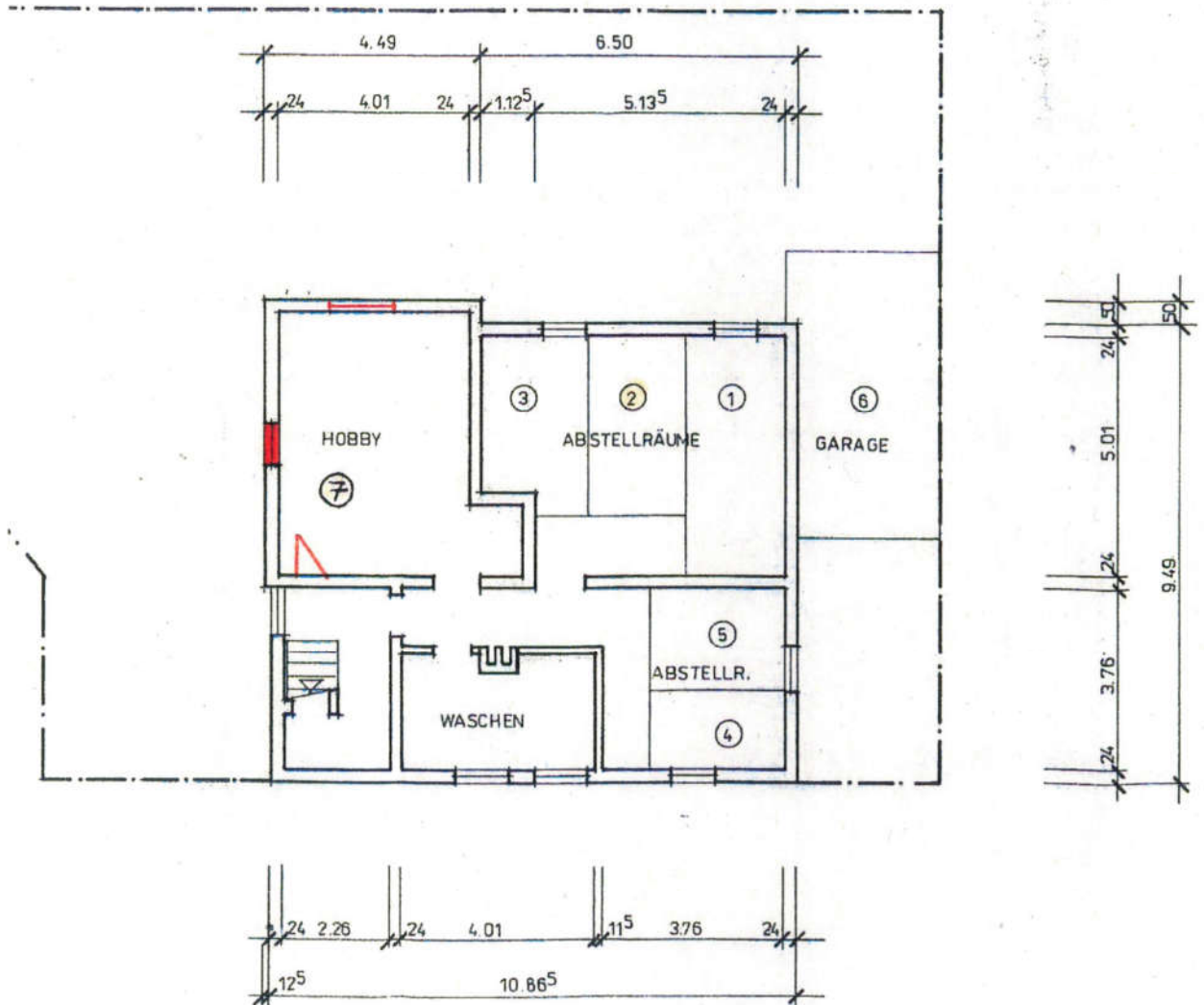
Ansicht des Mehrfamilienwohnhauses von Süden. An der Balkonunterseite der Wohnung im Obergeschoss sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

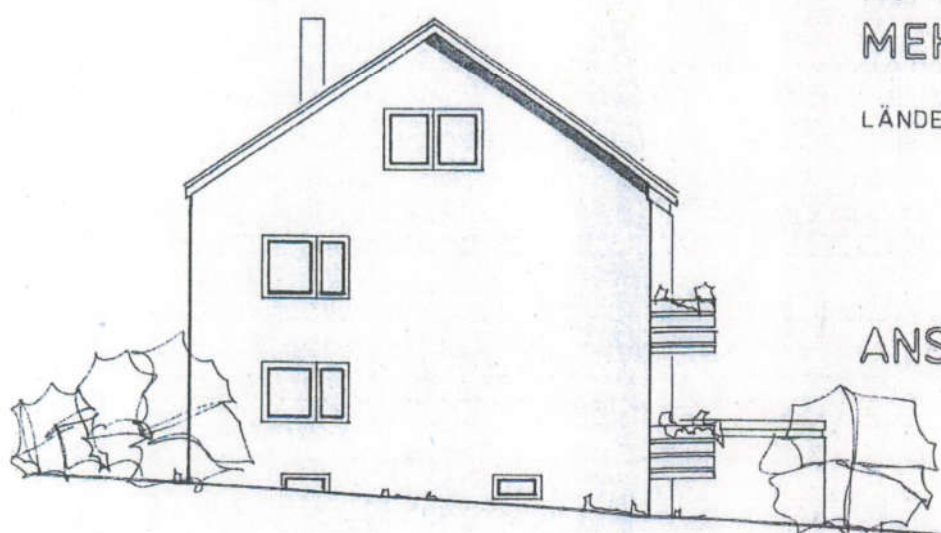


Blick auf das Wohngebäude aus Richtung Westen.









AUFTEILUNGSPLÄNE MEHRFAMILIENW

LÄNDERLESSTRASSE 3

ANSICHTEN

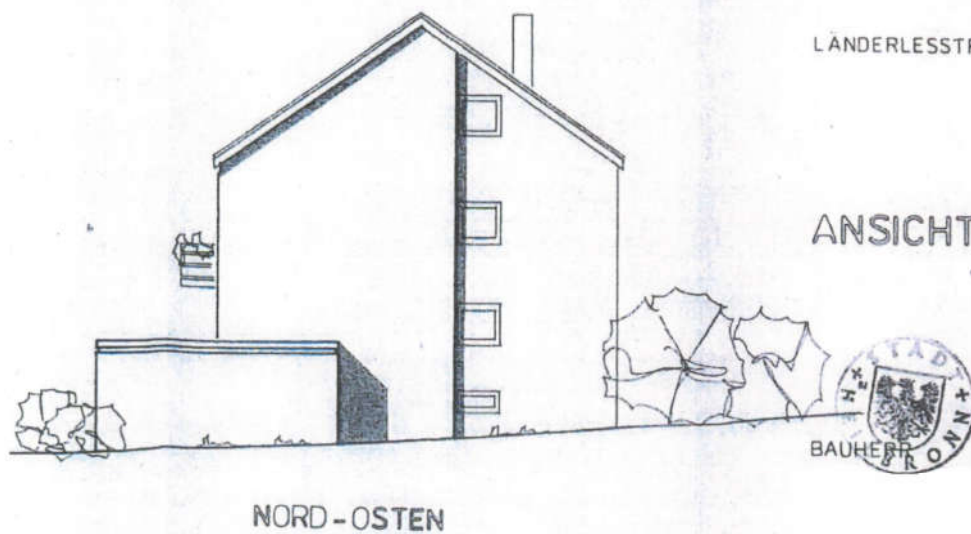
BAUHERR

SÜD-WESTEN

ARCHITEKT

Bausache 1
Heilbronn, den 29.
Stadt Heil





AUFTEILUNGSPLÄNE
MEHRFAMILIENWOHN
HAUS

LÄNDERLESSTRASSE 3

ANSICHTEN

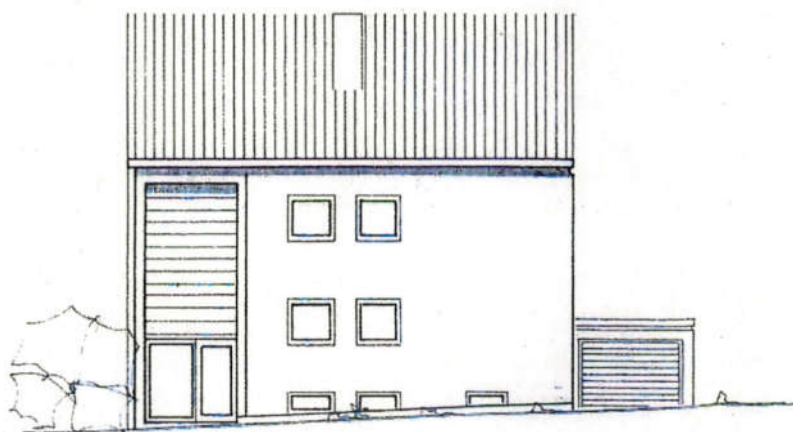
1:100

Bausache *MS 19 91*
Heilbronn, den 29. AUG. 91
Stadt Heilbronn
Bauamt

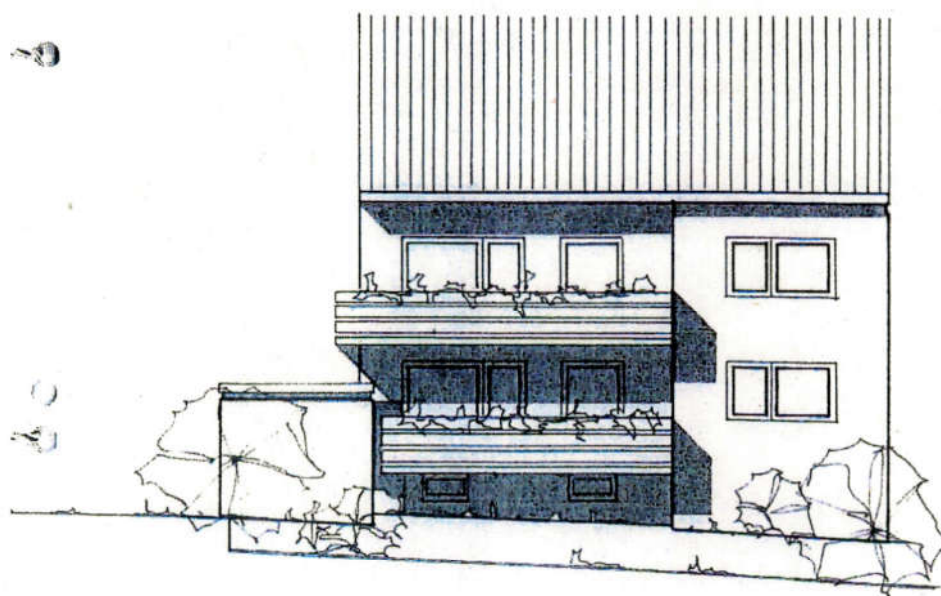


ARCHITEK

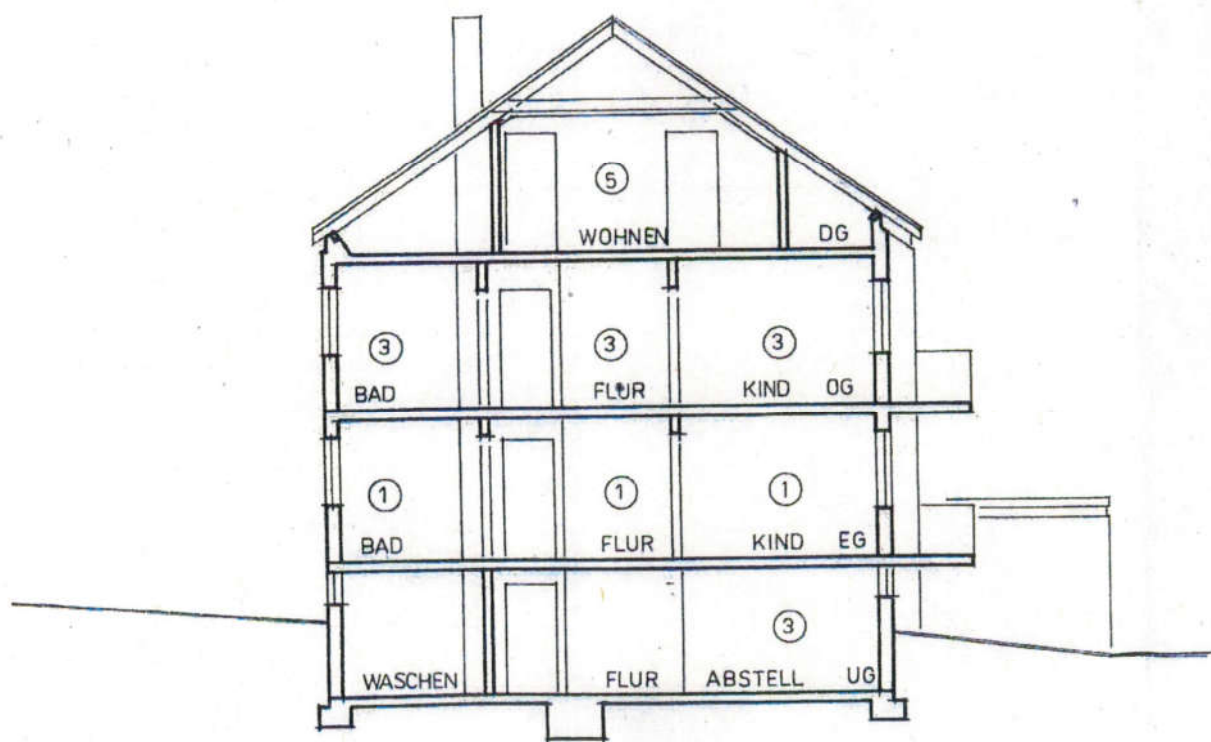
AUGUST 19 91



NORD - WESTEN



SÜD-OSTEN



Auszug aus dem Stadtplan

