

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Wimpfen, Flurstück Nr. 1564

**Nordstr. 26, 74206 Bad Wimpfen
Einfamilienwohnhaus mit Garage**

**Amtsgericht Heilbronn
Geschäfts-Nr. 1 K 87/25**



Kurzbeschreibung:

leerstehendes Einfamilienwohnhaus: Baujahr ca. 1958; ca. 90,15 m² Nutzfläche (UG) + ca. 83,36 m² Wohnfläche (EG) + ca. 48,02 m² Wohnfläche (DG) + ca. 21,96 m² Wohnfläche (BG); UG: 2 Kellerräume, Heizraum, Waschküche, Sauna, Abstellraum; EG: Diele, Flur, WC, Essplatz, Küche, Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Sitzplatz; DG: Flur, Bad, 3 Kinderzimmer, Eltern, Terrasse; BG: Gäste; Gasheizung (Baujahr 1988); Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Garage: Baujahr ca. 1966; ca. 15,20 m² Nutzfläche; Grundstücksfläche 1.016 m²

Wertermittlungstichtag: 23. April 2026

Verkehrswert (Marktwert) 539.000,00 €



Blick auf das Bewertungsobjekt mit Garage von Südwesten.



Straßenseitige Ansicht des Einfamilienwohnhauses mit Garage von Süden.



Ansicht des zu bewertenden Objekts von Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den westlich gelegenen öffentlichen Spielplatz.



Blick auf die westliche Gebäudeseite. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zum Wohnhaus. Der grüne Pfeil zeigt auf den Zugang zur Garage.



Blick in die Einzelgarage.



Nordansicht des Wohnhauses mit Schuppengebäude im Vordergrund vom Garten aus.



Für das Schuppengebäude wurde keine Baugenehmigung vorgefunden. Es wurde bei der weiteren Wertermittlung außer Acht gelassen.



Vom Garten besteht ein Zugang zum Esszimmer (gelber Pfeil) und zum Wohnzimmer (roter Pfeil) im Erdgeschoss.

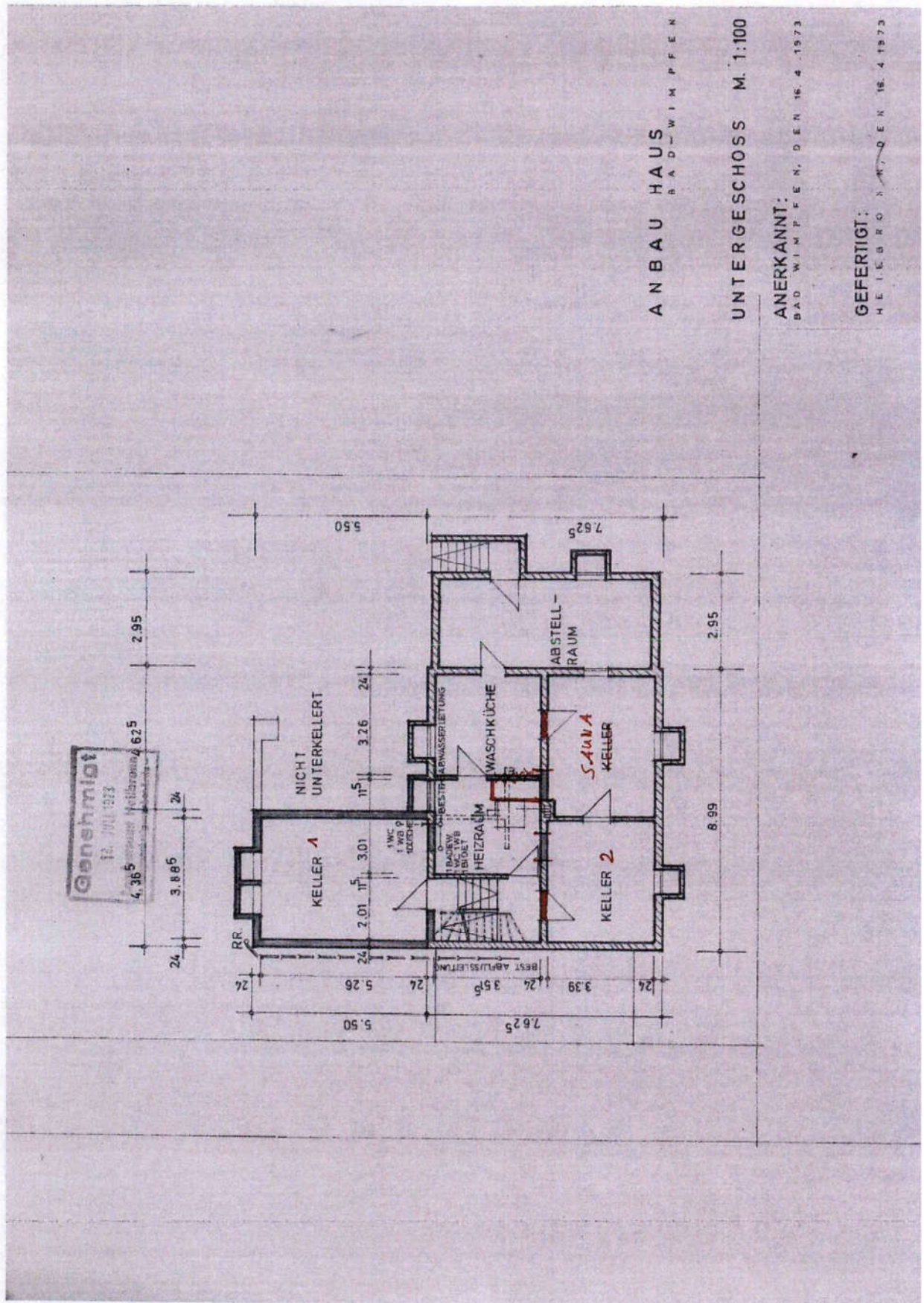


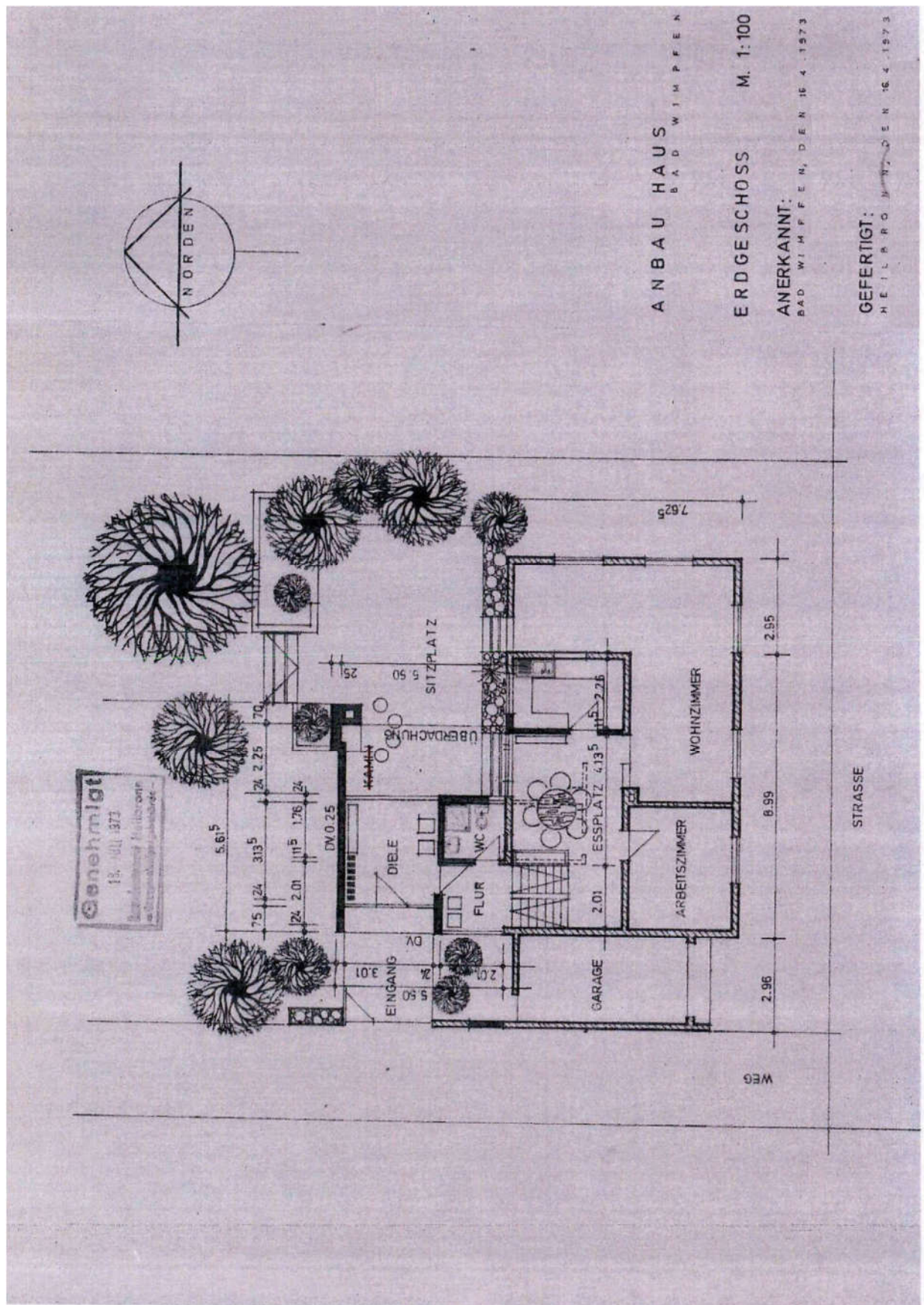
Blick auf die nördlichen Freiflächen mit Teich im Vordergrund.

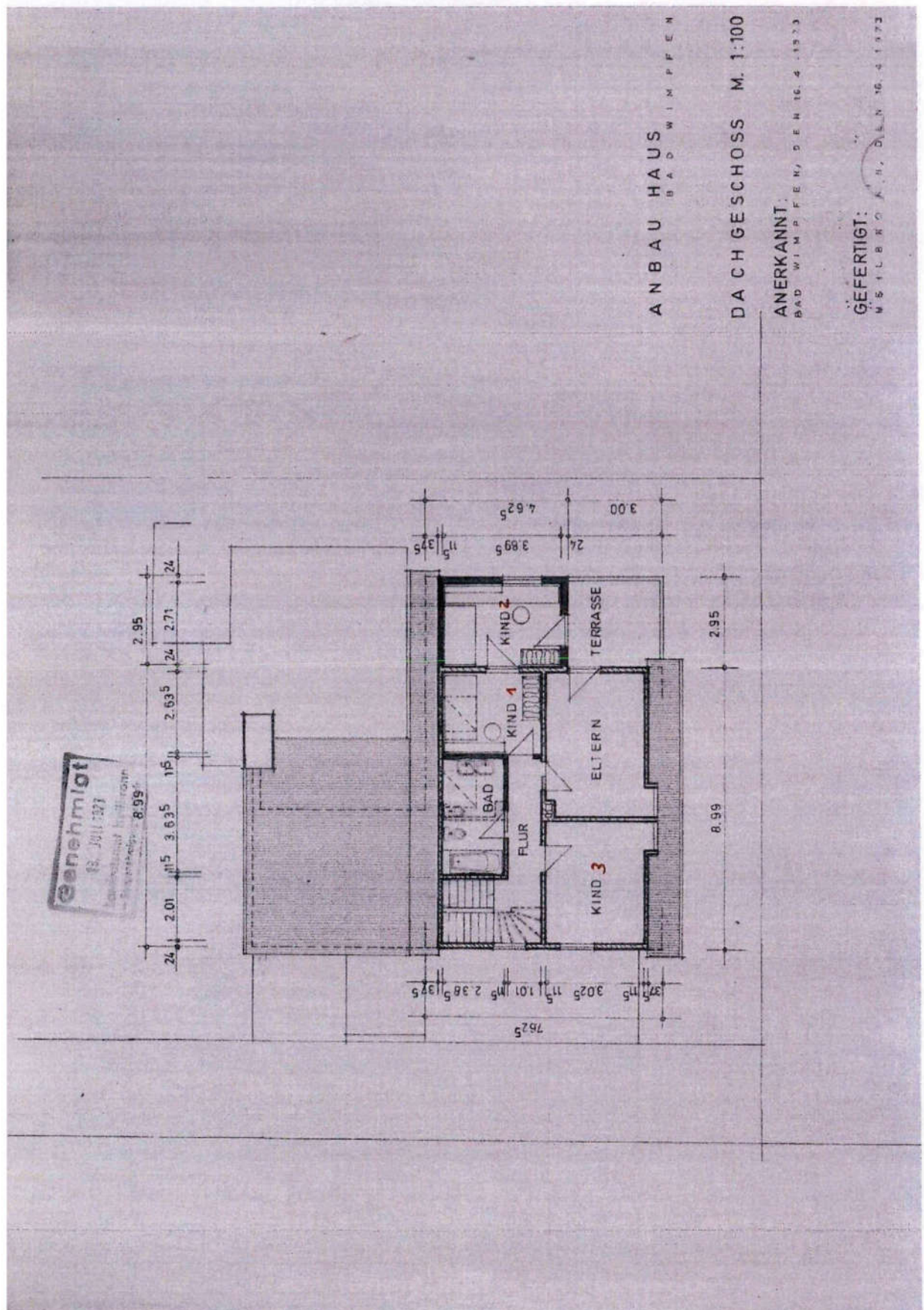


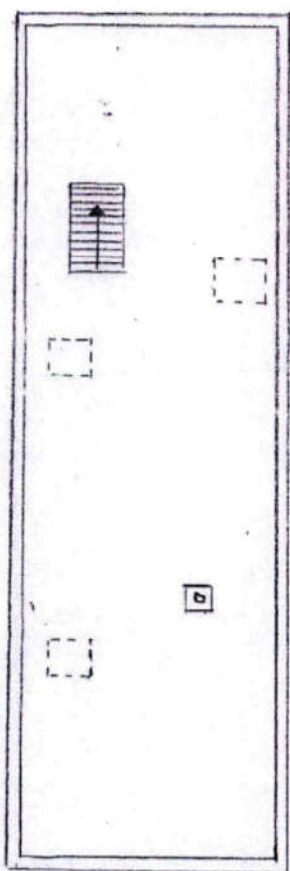
Die Freiflächen sind verwildert.











Bühnengeschoß

Nicht maßstäblich