

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Abstatt, Flurstück Nr. 3362/18

Im Lämmerberg 12, 74232 Abstatt
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelcarport

Amtsgericht Heilbronn, Geschäfts-Nr. 3 K 46/25

Achtung: Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes 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:

Wohnhaus: eigengenutztes Einfamilienwohnhauses; Baujahr ca. 1985; ca. 60,35 m² Nutzfläche (UG) + ca. 43,22 m² Wohnfläche (ELW UG) + ca. 116,37 m² Wohnfläche (EG) + ca. 96,33 m² Wohnfläche (DG); UG: Flur, Heizung, Keller, Waschraum, Einliegerwohnung (Flur, Abstellraum, Wohnen, Dusche); EG: Diele, Flur, WC, Bad, Kind 1, Kind 2, Eltern, Wohnen, Essen, Küche, Terrasse; DG: Aufteilung unbekannt; Doppelcarport: Baujahr ca. 1990; ca. 30,50 m² Nutzfläche; Instandsetzungs-/ Modernisierungsstau (Kosten sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt); Grundstücksfläche: 644m²

Wertermittlungstichtag: 09. Februar 2026

Verkehrswert (Marktwert) 620.000,00 €



Blick auf das zu bewertende Einfamilienwohnhaus nebst Doppelcarport von Norden.



Nordostansicht des Bewertungsobjektes.



Ansicht des Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport im Vordergrund von Nordwesten. Auf dem Dach des Carports ist eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Warmwasser-Wärmepumpe.



Südansicht des Bewertungsobjektes.

