

dipl.-ing. harald werner • architekt
sachverständiger für die bewertung von
bebauten und unbebauten grundstücken

alte ziegelei 9 • 34 253 lohfelden
tel. 05608-959669
fax. 05608-959694

Kurzexposee zum Wertgutachten

64 K 3/25



Anschrift	Bei der Kirche 5 34388 Trendelburg OT Stammen
Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Grundfläche der Wohnräume	96 m ²
Wohnfläche nach WoFIV	71 m ²
Flurbezeichnung	Gemarkung Stammen Flur 1, Flurstück 73
Grundstücksgröße	140 m ²

Ermittelter Verkehrswert: 32.000,-- €



Harald Werner

Lohfelden, den 20. November 2025

Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Objektangaben

Objekt	freistehendes Einfamilienhaus zweigeschossig, teilunterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr	um 1900
Grundfläche der Wohnräume	96 m ²
Wohnfläche nach WoFIV unter Berücksichtigung der Raumhöhe	71 m ²
Nutzfläche	nicht feststellbar
Bruttogrundfläche	245 m ²

Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Stammen, einem Teilort der Stadt Trendelburg. Die Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im ca. 2,5 km entfernten Trendelburg vorhanden. Der Kindergarten ist in ca. 5 km entferntem Teilort Deisel vorhanden. Die nächstgelegene weiterführende Schule befindet sich in Hofgeismar ca. 9 km und der Bahnhof in Hümme ist ca. 3,80 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Eine Busanbindung (ca. 250 m) besteht.

Das Grundstück liegt an der Straße "Bei der Kirche". Es handelt sich hierbei um eine innerörtliche Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Somit gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der aufgrund seiner mäßigen Infrastrukturanbindung und seine Lage im Ortskern als durchschnittlich zu bewerten.

Aufteilung des Gebäudes

Nachfolgend ist in den Grundzügen die Aufteilung des Gebäudes wiedergegeben:

Erdgeschoss	Diele, Zimmer, Waschküche, Vorraum, Bad, Wohnzimmer, Küche
Obergeschoss	Diele, vier Zimmer
Dachgeschoss	Boden
Kellergeschoss	nicht zugänglich

Baulicher Zustand

Die Beurteilung erfolgt nach optischem Eindruck, zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wurde das Gebäude um 1900 errichtet.

Die Sanitärausstattung und die Elektroinstallation stammt vermutlich aus den 1970/80er Jahren, ein Teil der Fenster aus 1992/93. Weitere Hinweise auf bauliche Veränderungen konnten nicht festgestellt werden.

Die **Dachdeckung** erscheint in der Fläche dicht, allerdings zeigen die Anschlüsse an aufgehende Bauteile teilweise Verformungen oder Spuren von einsetzender Korrosion. Der Schornstein weist im Bereich des Dachbodens erhebliche Versottungsspuren auf. Oberhalb der Dachdeckung sind die Fugen teilweise ausgewaschen.

Außenfassaden

Die Putzfassade zur Straßenseite ist überwiegend intakt. An der Nord-Ostseite sind an mehreren Stellen Putzschäden, Abwitterungen bzw. Abblättern des Anstrichs erkennbar. An der Süd-Ostfassade sind diverse senkrecht verlaufende Putzrisse erkennbar.

Fenster

Die einfach verglasten Holzfenster weisen stark abblätternen Anstrich sowie Verwitterungsspuren auf. Die neueren Holz-Isolierglasfenster weisen ebenfalls bereits signifikante Anstrichschäden auf.

Innenausbau

Der Innenausbau in beiden Etagen ist überwiegend von geringer Qualität und stark verschlissen. Die Innentüren und Teilflächen der Bodenbeläge sind teilweise stark beschädigt.

Heizung

Die beiden im Gebäude vorhandenen Einzelöfen im Erdgeschoss sind augenscheinlich stark verschlissen und technisch veraltet, sodass ein Weiterbetrieb nicht mehr zulässig ist. Darüber hinaus reicht die vorhandene Anzahl von Einzelöfen nicht für eine vollständige Beheizung des Gebäudes.

Keller

Die Räume im Keller konnten nur durch eine geöffnete Luke besichtigt werden. Sie erfüllen nur geringste Anforderungen. Die Oberflächen der Wände weisen stellenweise Putzschäden bzw. Ausblühungen auf.

Bodenwert

Grundstücksgröße	140 m ²
Baulandwert, sachverständig ermittelt	36,00 €/m ²
Als Bodenwert ergibt sich somit insgesamt	
140 m ² zu 36,00 €/m ²	5.040,00 €
Bodenwert, gerundet	5.000,-- €

Sachwert

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Wohngebäude	42.000 €	84,0 %
Außenanlagen	3.000 €	6,0 %
Bodenwert	5.000 €	10,0 %
Der Sachwert beträgt	50.000 €	100,0 %

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist zu einem Zeitpunkt zu beurteilen, zu dem - mit ganz wenigen Ausnahmen auf anderen Grundstücksteilmärkten - die Sachwerte selbst nicht unmittelbar den Verkehrswert repräsentieren. Zum Bewertungsstichtag sind Marktanpassungen erforderlich, deren Höhe sich bei derzeitigen Marktverhältnissen auf ca. + 20 % vom Sachwert des Objekts beläuft. Dieser Wert ist abgeleitet aus den Angaben des Immobilienmarktberichts für den Landkreis Kassel von 2025

vorläufiger Sachwert	50.000,-- €
- Marktanpassungszuschlag 20 % 50.000 € * 20 / 100 =	+ 10.000,-- €
Zwischensumme	60.000,-- €
abzüglich Wertanteil des festgestellten Schäden	- 28.000,-- €
Marktangepaßter Sachwert	32.000,-- €

Unter Abwägung der den Verkehrswert beeinflussenden Kriterien und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag, dem 30.09.2025, schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert des Grundstücks

Bei der Kirche 5
34388 Trendelburg

	Gemarkung	Stammen		
	Flur	1		
lfd. Nr. 1	Flurstück	73	Größe	140 qm

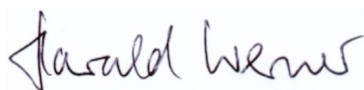
auf insgesamt

32.000,-- €

in Worten: zweiunddreißigtausend Euro

Zubehör war nicht vorhanden.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe



Lohfelden, den 20.11.2025



Anlage zum Ver-
kehrswertgutachten
Bei der Kirche 5
34388 Trendelburg
OT Stammen

Fotodokumentation



Straßenansicht
von Nord-Westen



Straßenansicht
von Norden



Giebel
Nord-Ost-Seite



Ansicht
von Süd-Osten



Giebel
von Süd-Westen



Ansicht
von Süden