



Amtsgericht Kassel
-Zweigstelle Hofgeismar-
Friedrich-Pfaff-Straße 8
34369 Hofgeismar

Jan Rohde
Immobilienbewerter (IfS)
zertifizierter Immobiliengutachter
DIN EN ISO/IEC 17024
Steinbeis Transferzentrum INTERZERT®
Kleiststraße 18
34233 Fuldata
0157 363 163 47
info@immobilienwert-rohde.de
www.immobilienwert-rohde.de

Fuldata, den 09.12.2025

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 64 K 6/25

Objekt:
Einfamilienhaus

Adresse: Kirchstraße 2 in 34396 Liebenau

Verkehrswert: 52.000 €

Bewertungsobjekt







Details:

Wertermittlungstichtag 03.12.2025

Baujahr ca. 1900

Wohnfläche ca. 160 m²

Grundstücksgröße 645 m²

Bodenrichtwert 35 €/m²

Ortsbesichtigung 03.12.2025
Das Objekt konnte lediglich von außen besichtigt werden.

Energieausweis Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Baurecht Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein Bebauungsplan.

Baugenehmigungsunterlagen waren auf dem Bauamt der Stadt Liebenau nicht vorhanden.

Erschließungsbeiträge Nach Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Liebenau, wurde mitgeteilt, dass aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten.

Hinweis Das Exposee stellt nur eine kurze Zusammenfassung des Gerichtsgutachtens dar und ersetzt nicht die Einsichtnahme in das Gesamtgutachten. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichts, am Amtsgericht Kassel -Zweigstelle Hofgeismar - eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Kirchstraße 2 in 34396 Liebenau

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **03.12.2025** auf:

52.000 €

(in Worten: 52-tausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 320 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (160 m²) und ist als marktgerecht und angemessen zu erachten.

Der ermittelte Verkehrswert dürfte sich bei einer freihändigen Veräußerung zum Wertermittlungstichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit als Verkaufserlös realisieren lassen. Bei einem eventuellen Verkauf ist von einem normalen Vermarktungszeitraum auszugehen.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Fuldata, den 09.12.2025



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024

