



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 Fuldatal
0157 363 163 47
info@immobilienwert-rohde.de
www.immobilienwert-rohde.de

Fuldatal, den 27.04.2025

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 64 K 18/24

Objekt: Zweifamilienhaus

Adresse: Rosenweg 10, 34369 Hofgeismar

Verkehrswert: 121.000 €

Bewertungsobjekt







Details:

Wertermittlungstichtag	22.04.2025
Baujahr	ca. 1964, Anbau ca. 1987
Wohnfläche	ca. 184 m ²
Grundstücksgröße	498 m ²
Bodenrichtwert	35 €/m ²
Ortsbesichtigung	22.04.2025 Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Raumaufteilung	Das Wohngebäude ist vermutlich wie folgt aufgeteilt: • KG: Flur, Abstellflächen, Raumhöhe ca. 2,15m • EG: Flur, Küche, Bad, vier Wohnräume, Terrasse • OG: Flur, Küche, Bad, vier Wohnräume • DG: Pläne vorhanden
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein Bebauungsplan. Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses, wurden auf dem Bauamt der Stadt Hofgeismar eingesehen.
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Stadtverwaltung der Stadt Hofgeismar, wurde mitgeteilt, das aktuell keine Beiträge offen sind und keine Maßnahmen geplant sind, die Erneuerungsbeiträge zur Folge haben könnten. Es bestehen offene Forderungen

Verkehrswert

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

Rosenweg 10 in 34369 Hofgeismar

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 **22.04.2025** auf:

121.000 €

(in Worten: 121-tausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 660 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (184 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 längerem 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.

Fuldatal, den 27.04.2025



Jan Rohde

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024 Steinbeis Transferzentrum INTERZERT®