

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 30.11.2025

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 64 K 11/25

Objekte:

Einfamilienhaus

1/3 Miteigentum an dem Flurstück 112/65 inkl. einer Garage

1/8 Miteigentum an dem Flurstück 112/45 (Zuwegung der Wohnhäuser)

Adresse: Am Kaiserplatz 6 in 34379 Calden

Verkehrswerte:

Einfamilienhaus: 175.000 €

1/3 Miteigentum: 9.000 €

1/8 Miteigentum: 1.000 €

Bewertungsobjekt





Flurstück 112/65 inkl. Garage



Flurstück 112/45



Details:

Wertermittlungstichtag	27.11.2025
Baujahr	ca. 1979
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Grundstücksgrößen	Am Kaiserplatz 6: 148 m ² Flurstück 112/65 anteilig: 28,66 m ² Flurstück 112/45 anteilig: 6,25 m ²
Bodenrichtwert	130 €/m ²
Ortsbesichtigung	27.11.2025 Das Objekt konnte von innen- und außen besichtigt werden. Der Eigentümer hat keine Genehmigung zur Anfertigung von Fotos des Innenbereichs erteilt.
Raumaufteilung	Das Wohngebäude ist wie folgt aufgeteilt: • KG: Flur, Abstellflächen, Raumhöhe ca. 2,13 m • EG: Flur, Küche, Bad, ein Wohnraum, Terrasse • OG: Flur, Küche, Bad, drei Wohnräume
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der Bebauungsplan Nr. 03A-A "An der Seewegshöhe". Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses, wurden auf dem Bauamt der Gemeinde Calden eingesehen.
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Stadtverwaltung der Gemeinde Calden, wurde mitgeteilt, das 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

Am Kaiserplatz 6 in 34379 Calden

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußerbarkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **27.11.2025** auf:

175.000 €

(in Worten: 175-tausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 1.730 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (101 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.

Fuldatal, den 30. November 2025



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024



Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Miteigentums von 1/3 an dem Grundstück

112/65 in 34379 Calden

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußerlichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **27.11.2025** auf:

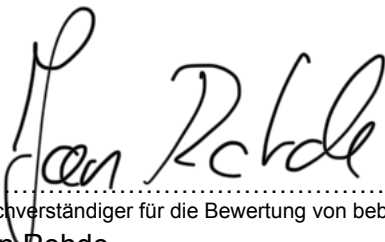
9.000 €

(in Worten: 9-tausend Euro)

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.

Fuldatal, den 30. November 2025



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024



Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Miteigentums von 1/8 an dem Grundstück

112/45 in 34379 Calden

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußerlichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **27.11.2025** auf:

1.000 €

(in Worten: 1-tausend Euro)

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.

Fuldatal, den 30. November 2025



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024

