



Amtsgericht Hann. Münden
Schlossplatz 9
34346 Hann. Münden

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 15.08.2025

Exposee zum Verkehrswertgutachten
Aktenzeichen: 12 K 1/25

Objekt: Zweifamilienhaus

Adresse: Sandweg 63, 34346 Hann. Münden, Hemeln

Verkehrswert: 205.000 €

Bewertungsobjekt







Wertermittlungstichtag	11.08.2025
Baujahr	ca. 1973
Wohnfläche	ca. 211 m ²
Grundstücksgröße	1.011 m ²
Bodenrichtwert	48 €/m ²
Ortsbesichtigung	11.08.2025 Es konnten außer dem Erdgeschoss, alle wesentlichen- und bewertungsrelevanten Merkmale besichtigt werden.
Bauweise	<ul style="list-style-type: none"> • massiv • Zweifamilienhaus • Nebengebäude (Garage, Carport, Schuppen) • Kellergeschoss • Erdgeschoss • Obergeschoss • Dachgeschoss • Satteldach • Dacheindeckung, Ziegel
Energieausweis	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Baurecht	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Sande“.</p> <p>Baugenehmigungsunterlagen des Wohnhauses, konnten auf dem Bauamt der Stadt Hann. Münden eingesehen werden.</p> <p>Der Sachverständige geht im vorliegenden Fall davon aus, dass die aufstehende Bebauung des Grundstücks rechtskräftig genehmigt wurde bzw. Bestandsschutz besteht.</p>
Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft der Stadt Hann. Münden, 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 Hann.Münden, eingesehen werden. Rückfragen sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

Verkehrswert

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

Sandweg 63 in 34346 Hann. Münden

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 **11.08.2025** auf:

205.000 €

(in Worten: 205-tausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht rund 970 €/m² der zugrunde gelegten oberirdischen WNFI. (211 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. Rückfragen zu diesem Gutachten sind ausschließlich an das Gericht zu stellen.

Fuldatal, den 11. August 2025



.....
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jan Rohde

DIN EN ISO/IEC 17024

