

Exposee

zum Verkehrswertgutachten 142-01-2025 vom 24.02.2025

Aktenzeichen	Typ	Lage
Amtsgericht Kassel 640 K 114/24	Doppelhaushälfte (Fachwerk, teilmassiv)	Kirchplatz 15 34298 Helsa-Wickenrode



Bild 1, Doppelhaushälfte Kirchplatz 15 in Helsa-Wickenrode, südöstliche Straßenansicht, Fachwerk und teilmassive Bauweise, graue Schindeln an linker Fassade gehören schon zum nachbarlichen Haus

Grundbuch: Wickenrode, Blatt 2698, BV. lfd. Nr. 1,
Gemarkung: Wickenrode, Flur 12, Flurstück 115

Wertermittlungsstichtag: 14.01.2025

Verkehrswert **20.000 €**

Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit wurde hier nicht berücksichtigt!

Hinweis:

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichtes am Amtsgericht Kassel eingesehen werden. Die Zusammenfassung im Exposee ersetzt nicht die Einsicht in das Gesamtgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht Kassel zu stellen.

Zweck	Zwangsversteigerung		
Objektart	Doppelhaushälfte (Fachwerk, teilmassiv)		
Grundstück, Lage	Kirchplatz 15, 34298 Helsa-Wickenrode; Gemeinde im östlichen Teil des Landkreises Kassel		
Gebiet / Quartier	Ortsteil Wickenrode , alter Dorfkern, Haufendorf		
Verkehrslage	Straßen gut; öffentlicher Nahverkehr befriedigend, Bus in Wickenrode, Straßenbahn in Helsa		
Infrastruktur	befriedigend: Bäcker, Kindergarten in Wickenrode; Läden des täglichen Bedarfs, Grundschule, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Sporthalle, Kirche, Vereine in Helsa; Schulen in Großalmerode, Hess. Lichtenau, Witzenhausen, Kaufungen		
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch Wickenrode	Gemarkung Wickenrode	
	Blatt 2698	Flur 12	Größe
	BV lfd. Nr. 1	Flurstücke 115	108 m ²
Grundbuch Abteilung II	Zwangsversteigerung angeordnet ... 640 K 114/24; Grunddienstbarkeit, Verbot, den Fahrweg zwischen Haus und südlicher, nachbarlicher Scheune zu überbauen		
Nicht eingetragene Rechte	Nutzer der nachbarlichen Doppelhaushälfte Kirchplatz 16 laufen über Grundstück Kirchplatz 15 zu ihrer Hauseingangstreppe, hier evtl. Notwegerecht nach BGB		
Eigentumsverhältnisse	zwei Eigentümer		
Bebauungsmöglichkeit	Flächennutzungsplan = Mischgebiet kein Bebauungsplan aufgestellt; künftige Bebauung nach § 34 BauGB und § 18 Hess. Denkmalschutzgesetz		
Baulasten	keine		
Denkmalschutz	Denkmalschutz als Gesamtanlage		
Altlasten	nicht untersucht, bzw. unbekannt		
Kampfmittel	nicht untersucht, bzw. unbekannt		
Immissionen	ruhige Anliegerstraße; keine durch Gewerbe oder Industrie		
Parkmöglichkeiten	ein Kfz-Stellplatz auf Grundstück; sonst nur im öffentlichen Straßenraum		
Topographie	ebenes Grundstück, trapezförmig geschnitten, Höhe ca. 347 m über NN		
Besonderheiten	keine		
Besichtigungen	Grundstück, Wohnhaus von außen und innen am 14.01.2025		
Gebäude, Wohnhaus	Doppelhaushälfte (Fachwerk und teilmassiv)		
Baujahr	unbekannt, vor 1900 als Scheune und Stall zu nachbarlichem Wohnhaus Kirchplatz 16		
Baugenehmigung	keine bekannt, auch nicht für Umbauten		
Umnutzung und Ausbau	vor 1932 zu Wohnhaus als Doppelhaushälfte, Fachwerk mit Ziegelstein ausgemauert und verputzt; vor 1952 Eingangstreppevvorbau		
Modernisierungen, Sanierungen	überwiegend unbekannt; geschätzt Ende der 1960er Jahre massive Außenwände im Erdgeschoss mit Hohlblocksteinen ohne Außenputz, Badezimmer,		

	Fenster, Haustür, Türen; ca. 1988, Ölzentralheizung; 1998-1999, Elektrik, Installation Bodenbeläge, Dacheindeckung
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses	durch frühere Sanierungen und angenommene Bauschäden-sanierungen nach Versteigerung verlängerte Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren; es wird keine denkmalgerechte Sanierung der Fassaden und Fenster angenommen!
Baubeschreibung, Wohnhaus	zweigeschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach ohne Aufbauten, , rote Pfalzdachziegel mit Unterspannbahn, Dachrinne, Regenfallrohre aus Zinkblech; Fachwerk, Eiche und Nadelholz mit Lehmsteinen, Ziegelsteinen, Fassaden, Fachwerk-Gefache vor 1932 verputzt, jetzt mit großen Schäden, Erdgeschoss teilmassiv mit Hohlblocksteinen, unverputzt, Keller massiv mit Sandsteinen, Ziegelsteinen, Innenwände teils noch in Fachwerk zu Nachbarhaus, sonst Ziegelstein, keine zusätzliche Außendämmung; massive Hourdisdecke über Keller, Obergeschosse mit Holzbalkendecken, Lagerhölzer, Lehmschlag; zwei einzügige Schornsteine im Dachgeschoss gezogen zu einem, über Dach verklinkert; Türen: Hauseingangsmetalltür, Erdgeschoss mit glatten Sperrholztüren in Stahlzargen, Obergeschoss mit älteren Füllungstüren in Holzzargen, Kelleraußentür; Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteinfenster, keine Rollläden, Kunststein-, Marmorfensterbänke innen, Eternitbänke, Aluminiumbänke, Holzschenkel außen; Treppen: Hauseingangstreppe, 6-stufig, Beton, 3-stufig zu Kellereingang, Betoninnentreppe zu Keller, Holzgeschosstreppe, 180° gedreht, Holzgeländer, Handlauf zu OG, einfache Holzstreppe ohne Geländer in Holzverkleidung zu DG; Fußböden: Keller, Sandsteinplatten, Beton, Wohnräume, Flur, Küche mit Laminat, PVC-Belag, Teppichboden Bad mit Fliesen, Dachgeschoss mit Lehm Boden, teils Dielen; Innenwände: Keller, Ziegelsteinmauerwerk, EG und OG mit Kalk-Sand-Putz, Gipskartonplatten, Tapeten, Bad, lila Fliesen, ca. 1,35 m hoch, Putz mit Tapete, Küche, Fliesen an Objektwand, DG, unverputzter Fachwerkgiebel; Brettschalung, Spitzboden mit offenem Fachwerk zur nachbarlichen Doppelhaushälfte; Deckenuntersichten: KG, Hourdisdecke mit Kalkschlemme, EG, OG, Putz mit Raufasertapete, Tapete, weiß gestrichen, DG, Bretter zu Spitzboden; Elektroinstallation: 1999 erneuert mit Steckdosen und Lichtauslässen, kein Fehlerstromschutzschalter, Kippsicherungen, Fernseh-Sat-Anlage, Glasfaseranschluss, Türklingel;

besondere Bauteile	Sanitäre Installation: Älteres Bad mit eingebauter Wanne, Waschbecken, Drehventile, stehendes WC, weiße Sanitäröbekte, Kupferleitungen, Kunststoffabwasserleitungen; überdachter Eingangsvorbau
Beheizung	Ölzentralheizung mit Flachheizkörper, Baujahr 1988, Heizkessel muss ersetzt werden, Angabe Bezirksschornsteinfeger, Öltanklager, Ölwanne defekt, Stilllegung durch Untere Wasserbehörde 2018, Öltanks ausgebaut
Warmwasser	Zentrale Warmwasserversorgung über Standboiler bei Heizkessel, nicht mehr funktionsfähig; elektrisch beheizbare Wasserhähne in Küche und Waschtisch Bad
Energieausweis, Energieverbrauchskennwert	liegt nicht vor; Wärmedämmung gering, Fachwerk mit Ziegelausmauerung, oberste Geschossdecke mit Lehmschlag und teilw. Dielung, nicht zusätzlich gedämmt, Pflicht!
Betriebseinrichtungen / Küche	nicht vorhanden, nicht in Wertermittlung enthalten
Ausstattungsstandard	einfach, teils mittel, Stufe 2,2 von 5 Stufen, Heizungserneuerung angenommen, nicht Fachwerksanierung und Wärmedämmung
Lage der Zimmer	Doppelhausbebauung, da früher Wohnhaus mit Scheune, Wohnräume im EG und OG, Orientierung Fenster zur Straße nach Ostsüdost, gefangene Räume
frühere Nutzung	Einfamilienhaus
derzeitige Nutzung	leerstehend seit Mai 2024
Nachfolgenutzung	Einfamilienhaus
Miet-/Pachtstatus	nicht vermietet, leerstehend
Grundfläche / Wohnfläche	EG: ca. 42 m ² OG: ca. 48 m ² Su.: ca. 90 m ²
Nutzfläche Grundfläche, BGF	KG: ca. 37 m ² DG: ca. 59 m ²
Lichte Raumhöhen	KG: ca. 1,97 - 2,17 m EG: ca. 2,50 m OG: ca. 2,28 - 2,34 m
Anzahl Zimmer/Räume	KG: Flur, 2 Kellerräume, Öltanklager, Heizung, EG: Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer, gefangenes Büro, doppelt gefangenes Bad, OG: Treppenhaus, Flur, 3 Zimmer, davon 1 x gefangen, DG: großer Dachboden
Nebengebäude:	keine
Außenanlagen:	Ver- u. Entsorgungsleitungen, Hauszugang gepflastert, Kfz-Stellplatz mit Betonpflaster, Schotter

<p>Unterhaltungszustand:</p> <p>Grund und Boden:</p> <p>Wohnhaus, Bauschäden und Mängel:</p>	<p>Geologische Unterlagen liegen nicht vor, Altlasten und Kampfmittel sind nicht zu vermuten, standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten wird unterstellt</p> <p>baulicher Zustand dem Alter von ca. über 125 Jahren entsprechend befriedigend bis schlecht, großer Sanierungsstau, konstruktive Fachwerkteile nach Augenschein ausreichend, Fachwerkgefache mit größeren Schäden, genauere Untersuchung des Fachwerks nötig!</p> <p>eine denkmalgerechte Sanierung des Fachwerks und Wärmedämmung, Verputz der EG-Fassaden wird nicht angenommen, dafür sind erheblich höhere Aufwendungen nötig!</p> <p>Ölzentralheizung 2015 stillgelegt, Öltanks ausgebaut, Heizkessel ist zu ersetzen;</p> <p>nachbarliche Doppelhaushälfte Kirchplatz 16 ebenfalls seit Jahren leerstehend und am Verfall, dessen Dach mit Schäden, Regenwasser dringt in Haus Kirchplatz 15 ein</p> <p>Entrümpelung von Haus- und Sperrmüll nötig</p> <p>außen: EG-Fassade seit Jahrzehnten noch nicht verputzt, Fachwerkbalken verwittert, Gefache mit Schäden, Holzfenster verwittert, geringer Wärmedämmstandard, Hauseingangstreppe und Vorbau mit Schäden; KG: Bodenfeuchtigkeit in Sandsteinbodenplatten und Sandsteinaußenwänden, bei Verkleidung mit Schimmel; Heizöllager nicht vorschriftsmäßig, Öltanks ausgebaut, Ziegelsteinmauerwerk, aussandende Fugen; EG: Regenwasserschäden mit Schimmel von Nachbarhausdach Holzterrasse und Geländer mit Schäden, Fußbodenbeläge mit Schäden, Fliesenfugen in Bad mit Schimmel; OG: Regenwasserschäden mit Schimmel von Nachbarhausdach, Holzterrasse mit Schäden, Fußbodenbeläge mit Schäden, Türdurchgangshöhen unter 1,9 m, teils geringe Raumbelichtung bei nur 1 Fenster, Nordostgebäudeecke mit Schimmel bei Kältebrücken; DG: oberste Geschossdecke nicht gedämmt, Pflicht, Schornstein der Ölzentralheizung versottet;</p> <p>weitere Schäden in und am Haus, Grundstück, Einfrieren von Heizungsleitungen bei starkem Frost möglich!</p>
---	---

Außenanlagen:	Pflege der Außenanlagen bei Leerstand vernachlässigt, Zustand der Ver- und Entsorgungsleitungen nicht sichtbar, teils erneuert, Kfz-Stellplatz teils nur mit Schotter; Nutzer Nachbarhaus Kirchplatz 16 laufen über Hauszugang Kirchplatz 15

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	In Abzug wurden wertmindernd gebracht: 47.600 € Behebung des Sanierungsstaus, dringende Sanierungen, siehe oben bei Bauschäden und Mängel, 4.800 € gefangene Zimmer, niedrigere Mieten 3.000 € Notwegerecht Nachbar Diese Kosten fallen überwiegend sofort an. Eine denkmalgerechte Sanierung der Fachwerkfassade und Wärmedämmung des massiven Erdgeschosses ist hier nicht eingerechnet. Bei Sanierung ist dann mit erheblich höheren Kosten zu rechnen!			
Wertermittlungstichtag gleich Qualitätstichtag	14.01.2025			
Verkehrswerte				
	Grundbuch	Wickenrode	Gemarkung Wickenrode	Verkehrswert
	Blatt	2698	Flur 12	
Gebäude- und Freifläche	BV lfd. Nr.	1	Flurstück 115	20.000 €
Anmerkung zum Verkehrswert	Eine denkmalgerechte Sanierung der Fachwerkfassade und Wärmedämmung des massiven Erdgeschosses ist hier nicht eingerechnet. Bei Sanierung ist dann mit erheblich höheren Kosten zu rechnen!			
Hinweis	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben im Exposee keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.			



Bild 2, mittig, Doppelhaushälfte Kirchplatz 15 in Helsa-Wickenrode, Hausansicht von Norden, siehe roter Pfeil, Obergeschoss hervorspringend über schmalen Fußweg, Fenster hinter Klappladen im Obergeschoss zugemauert; rechts, nachbarliches Fachwerkhaus Kirchplatz 16, leerstehend und am Verfall, ganz links, graue Fassade des nachbarlichen Hauses Kirchplatz 14