

Beschreibung des Grundstücks

Gemarkung Kirchhorsten, Flur 3, Flurstück 95/44, Rauher Kamp 8

Ortsbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Helpsen, einer dörflich strukturierten Gemeinde mit rd. 2.000 Einwohnern. Helpsen gehört zur Samtgemeinde Nienstädt.

Helpsen liegt im Landkreis Schaumburg zwischen dem Schaumburger Wald und dem Bückeberg. Die nächst größeren Nachbarstädte sind das 7 km entfernte Stadthagen sowie das 8 km entfernte Bückeberg.

Das Objekt selbst liegt rd. 1 km vom Zentrum von Helpsen entfernt. Innerhalb der Samtgemeinde finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, allgemeinbildende Schulen und andere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der erweiterte Bedarf kann im nahe gelegenen Stadthagen gedeckt werden.

Der Bahnhof „Kirchhorsten“ (S-Bahn-Verkehr) ist fußläufig zu erreichen. Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Bad Eilsen beträgt rd. 12 km.

Grundstücksbeschreibung

Lage, Form und Größe und Erschließungszustände

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 1.200 m² großes Grundstück, auf dem 1970 ein Wohnhaus errichtet wurde.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz sind für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

Derzeitige Nutzung

Das Objekt wird zurzeit weder bewohnt noch anderweitig genutzt.

Miet- und Pachtverhältnisse

keine bekannt geworden

Immissionsbelastung, Altlasten

keine bekannt geworden

Gewerbebetrieb

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Betriebseinrichtungen / Maschinen

keine bekannt geworden

Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Gebäudeart / -typ: Wohnhaus

Stellung des Gebäudes: freistehend

Geschosse (ohne Dachgeschoss): eins

Dachgeschoss: ausgebaut

Unterkellerung: vollständig unterkellert

Baujahr: 1970

Wohnfläche: rd. 199 m², Wohnung EG 112,5 m², Wohnung DG 86,5 m²

Raumaufteilung:

Kellergeschoß (KG): Nebenräume, Heizungsraum mit Öllager

Erdgeschoss (EG): Wohnbereich mit offener Küche, 3 Zimmer, Bad, Flur, Terrasse

Dachgeschoss (DG): 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur

Dachboden (DB): Bodenraum

Einstufung/Besonderheiten:

Im EG zweckmäßige und weitgehend zeitgemäße Raumaufteilung, im DG teilweise kleinteilig, ein Zimmer im DG vom Treppenhaus aus zugänglich

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Betonfertigelemente mit Dämmung und Verblendung, Sockel in Verblendmauerwerk
Dach:	Walmdach, Tonziegel, Unterspannbahn und Dämmung
Außentüren:	Kunststofftür mit Glasausschnitt und Seitenelement (ca. 2020 erneuert), Kelleraußentür als Kunststofftür mit Glasausschnitt (ca. 2020 erneuert)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 2020 erneuert), Dachflächenfenster (ca. 2020 erneuert) im Keller weitgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innenwände:	Betonfertigelemente (Leichtbeton)
Innentüren:	im EG lediglich Türzargen aus Baujahr vorhanden, im DG Holztüren älterer Bauart
Geschossdecken:	massiv, über DG Holzbalkendecke
Geschosstreppen:	Harfentreppe mit Metallstäben und massiven Stufen mit Kunststeinbelag DB: Einschubtreppe
Fußböden:	im EG keine Beläge vorhanden, im DG mit unterschiedlichen Belägen (u. a. Textil, Laminat, Fliesen)
Sanitäreinrichtungen:	KG: Raum für Duschbad im Rohbauzustand, Leitungen weitgehend vorhanden EG: Raum für Wannenbad im Rohbauzustand, Leitungen vorhanden DG: Bad mit Wanne, Waschbecken, WC-Becken
Heizung:	ohne (vormalige Ölheizung wurde ausgebaut) im Keller Öltanks vorhanden, Heizkörper im EG weitestgehend nicht mehr vorhanden, im DG Flachheizkörper
Besondere Bauteile:	3 Dachgauben, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Podest, Terrasse

Zustand des Gebäudes:

Ca. 2019 wurde mit Sanierungsarbeiten begonnen, **welche weitestgehend nicht zu Ende geführt wurden:**

- Elektrik: im EG und KG Leitungen teilweise erneuert, tlw. Leitungsschlitze vorbereitet, Schalter und Steckdosen fehlend, neue Schränke für Absicherung und Unterverteilung lediglich vorbereitet
- Bäder KG und EG: Rohbauzustand
- Fenster: ca. 2020 erneuert, Einbau (Abdichtung, Verblendung, Beschläge) unvollständig
- Innentüren im EG fehlend
- Bodenbeläge im EG fehlend
- keine Heizung vorhanden, Heizkörper im EG weitestgehend fehlend

Es sind folgende Baumängel und Bauschäden erkennbar*:

- Verglasung des Fensters im Heizungskeller fehlend
- stellenweise Feuchtemerkmale im Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss, tlw. mit Schimmelbildung einhergehend
- Feuchte am Schornstein auf dem Dachboden erkennbar, Feuchtemerkmale auf dem Dachboden
- Dacheindeckung tlw. fehlend
- Dachrinnen tlw. fehlend
- Verkleidung / Eindeckung der Gauben schadhaft bzw. unvollständig
- Kelleraußentreppe ohne Absturzsicherung

Darüber hinaus liegen dem Alter und Objekt entsprechend übliche Abnutzungserscheinungen vor.

*) hier ggf. aufgeführte Bauschäden sind nur beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit; bei Bedarf sind Detailuntersuchungen erforderlich

Nebengebäude:

Doppelgarage mit Geräteraum in unterdurchschnittlichem Zustand

Außenanlagen:

einfach, mit erheblichem Unterhaltungsrückstand, auf dem Grundstück lagern sowohl Baumaterialien als auch Bauschutt, tlw. verwildert

Verkehrswert

zum Stichtag 13.07.2023: 233.000 €

Hinweis:

Für dieses Exposé wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich ist das Gesamtgutachten, welches in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der Dienstzeiten eingesehen werden kann.