

**Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 25/24**

für das Objekt in 39444 Hecklingen, Hermann-Danz-Str. 28



<b>Angaben zum Objekt:</b>	Grundbuch von Hecklingen, Blatt 1955 Gemarkung Hecklingen, Flur 7, Flurstück 10
<b>Grundstücksgröße:</b>	618 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	Kleinstadt Hecklingen (Salzlandkreis), ca. 4 km vom Mittelzentrum Staßfurt entfernt; Lage in einem Mischgebiet im Ortszentrum an rege befahrener Durchgangsstraße; Umfeld durch geschlossene, überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt; Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindertagesstätte und Grundschule im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Staßfurt
<b>Verkehrsanbindung:</b>	unterdurchschnittlich; nächste Bundesstraße ca. 7 km entfernt; nächster Bahnhof (Staßfurt), ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in unmittelbarer Umgebung
<b>Erschließung:</b>	Grundstück ist nicht befahrbar; Zugang (nicht barrierefrei) befindet sich an der Hermann-Danz-Straße, Wasser-, Abwasser- und Elektronenergieanschlüsse vorhanden, Gas in der Straße vorhanden (kein Hausanschluss)
<b>Bebauung:</b>	Zweigeschossiges, unterkellertes ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossiger, unterkellelter Anbau; insgesamt 264 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche;

Baujahr um 1900; sukzessive (Teil-)Modernisierung ab 1990;  
Schuppen im hinteren Grundstücksbereich abbruchbedürftig.

**Nutzung:**

Erdgeschoss: ehemalige Arztpraxis  
Obergeschoss: 1 Wohnung  
Dachgeschoss: 1 Wohnung (ohne Bad)  
Das Objekt ist unvermietet und ungenutzt. Es sind in allen Etagen Einrichtungsgegenstände vorhanden, die nicht mehr nutzbar sind; in der ehem. Arztpraxis befinden sich noch praxisrelevante Unterlagen

**Ausstattung:**

Mauerwerksbau mit Klinker- und Putzfassade, Satteldach mit Ziegeldeckung; teilweise Isolierglasfenster mit Rollläden, teilweise einfachverglaste Holzfenster, Ölzentralheizung (Einbau 1993), ehem. Patiententoilette im EG, Bad im OG, DG ohne Bad

**Zustand des Objekts:**

Keller mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden, Heizungskessel ist zu erneuern, Fenster tlw. erneuerungsbedürftig, Nutzfläche im EG mit Umbaubedarf, OG-Wohnung renovierungsbedürftig, DG-Wohnung mit starkem Sanierungsbedarf, Einbau eines Bades erforderlich, Treppenhaus renovierungsbedürftig; Insgesamt unterdurchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand

**Wertermittlungs- und  
Qualitätsstichtag:**

31.03.2025

**Verkehrswert:**

88.000,- €