

Kurzexposé zum Verkehrswertgutachten 13 K 25/24

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



- Angaben zum Objekt:** Grundbuch von Hecklingen, Blatt 1955
Gemarkung Hecklingen, Flur 7, Flurstück 10
- Grundstücksgröße:** 618 m²
- Lage:** 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
- Verkehrsanbindung:** unterdurchschnittlich;
nächste Bundesstraße ca. 7 km entfernt;
nächster Bahnhof (Staßfurt), ca. 4 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in unmittelbarer Umgebung
- Erschließung:** 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)
- Bebauung:** Zweigeschossiges, unterkellertes ehem. Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eingeschossiger, unterkellertes Anbau; insgesamt 264 m² 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,- €