

**1. Allgemeine Angaben:**

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 20.08.2025
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 15 K 200 / 24
Bewertungsgegenstand:	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	500 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus, einfaches Carport, Holzschuppen, Swimmingpool, Unterstand
Wohnfläche:	ca. 105,50 m ²
Vermietungssituation:	nicht vermietet, eigengenutzt
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	07.08.2025
Hinweis:	<i>Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.</i>
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	130.000 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	LK Mittelsachsen, Gemeinde Reinsberg, Gemarkung Bieberstein
Verkehrslage:	liegt direkt an der Meißner Straße, die von Freiberg nach Meißen führt, Entfernung nach Freiberg: 10 km, nach Meißen: 20 km, kreuzt 5 km nördlich die A 4 und die A 14, jeweils bestehen AASS,
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohnlage, weil erheblicher Verkehrslärm auf Meißner Straße, sämtliche Infrastruktur befindet sich in Reinsberg, dort auch Kindertagesstätte und Grundschule vorhanden
Art der Bebauung in der Umgebung:	offene Bebauung, als Doppelhaushälfte angelegt, weitere Wohnbebauung nördlich des Grundstücks, östlich ehemalige Wochenendaussiedlung
Erschließungszustand:	nicht an öffentliche Straße angeschlossen, momentan erfolgt Zufahrt über gepachtetes Nachbarflurstück
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb gemischter Bauflächen
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	Ursprungsbau: 1880 Anbau: 2002
Sanierung/Umbau:	2002 wurde östlicher Gebäudeteil angebaut und bestehender Gebäudeteil saniert, Ausbau Dachgeschoss
Konstruktionsart:	auf Streifenfundamenten gegründet, Ziegelmauerwerk, Stahlbetonelementedecken,
Art der Gebäude:	unterkellert, Erdgeschoss und DG ausgebaut
Nutzung:	eigengenutzt vom Eigentümer
Dach:	Satteldach als Pfettendach mit roter Dachpfanne
Treppe:	Holztreppen
Fenster:	weiße zweiflüglige Kunststofffenster, Terrassentür und bodentiefe Fenster im DG-Giebel, Dachflächenfenster
Innenausstattung:	nach Aussage des Eigentümers: Wohnräume mit Laminatbelag, Bad mit Fliesenbelag, Wände geputzt und mit Rauhfaser tapeziert, Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, Zentralheizung, Kessel wird mit Holz beheizt Plattenheizkörper vorhanden, Elektroinstallation ab 2002 modernisiert
Außenanlagen:	Gelände nach Norden leicht fallend, auf der Südseite kleine Terrasse angeordnet, hier auch Swimmingpool vorhanden, Betonbecken, am Gebäudegiebel ist einfaches Carport angeordnet, in Norden steht Holzschuppen, Wiesenfläche, Zufahrt unbefestigt

Grundriss Erdgeschoss:

