

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser  
Verkehrswertgutachten über die Immobilie  
Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 38, 09488 Thermalbad Wiesenbad*

## **Exposé zur Verkehrswertermittlung**

**für die Immobilie**

**Wohn- und Geschäftshaus**

**Hauptstraße 38**

**09488 Thermalbad Wiesenbad**



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser  
Verkehrswertgutachten über die Immobilie  
Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 38, 09488 Thermalbad Wiesenbad*

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ca. 1922 errichtetes und nach 1990 teilsaniertes Wohn- und Geschäftshaus in Thermalbad Wiesenbad. Im EG rechts befand sich ein Büro, im EG links eine einfache kleine Wohnung. Im OG befanden sich 2 Wohnungen, im DG eine Wohnung. Ausstattung und Zuschnitte der Einheiten sind einfach und eher nicht zeitgemäß.

Das Gebäude stand zum Ortstermin seit ca. 2020 komplett leer, das Grundstück war ungepflegt und verwildert. Der bauliche Zustand des Gebäudes wird als mittelmäßig bis schlecht eingeschätzt.

Über den rückwärtigen Grundstücksteil verläuft der Neundorfer Bach.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse**

Zwangsversteigerungsverfahren	23 K 93/21, Amtsgericht Chemnitz
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	30.08.2022
Liegenschaftskataster Ortsteil Grundstücksgröße	Fl.Nr. 113a, Gemarkung Neundorf Neundorf 640 m <sup>2</sup>
Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden Vermietbare Fläche	100.000 € ca. 296 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz Altlastenverdacht Baulastenverzeichnis Hausschwammverdacht Baumängel/Bauschäden	besteht nicht besteht nicht keine Eintragung ja: ein Kellerraum in größerem Umfang vorhanden
<b>Verkehrswert</b>	<b>79.000 €</b>