



1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 02.06.2025
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 23 K 93 / 24
Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung Nr. 1 – EG rechts
Miteigentumsanteil:	84 / 1.000
Grundstücksgröße:	959 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit 10 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit
Wohnfläche W1:	73,29 m ²
Vermietungssituation:	leerstehend
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	15.05.2025
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	64.500 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	Stadt Chemnitz, Gemarkung Chemnitz
Verkehrslage:	Lage an Reitbahnstraße – direkt Zufahrt zum Stadtzentrum, auf Straße verläuft Straßenbahnlinie, gute Anbindung an umliegende Straßen, parallel verläuft B 174 Richtung Zschopau, über B 95 Anschluss an A4 und A 72 an der AASS Chemnitz Nord
Wohnlage/Infrastruktur:	mittlere Wohnlage, verkehrsgünstig, mäßige Verkehrsbelastung, sehr nahe zum Stadtzentrum gelegen, hofseitig grüner Innenhof, Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum vorhanden, ebenfalls gastronomische und kulturelle Einrichtungen im Stadtzentrum
Art der Bebauung in der Umgebung:	viergeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb eines Wohngebietes
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	1950er Jahre
Sanierung:	2006
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Art der Gebäude:	viergeschossig, DG nicht ausgebaut, voll unterkellert
Nutzung:	als Wohnhaus genutzt, 10 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit Gesamtfläche: a. 870 m ²
Dach:	Satteldach als Pfettendach mit Preolitschindeln
Treppe:	massive Treppe aus Werksteinstufen
Fenster:	zweiflüglige weiße Kunststofffenster, mit Der-Kipp-Flügel Türen zu den Balkonen
Außenanlagen:	begrünter Hinterhof mit hohen Bäumen,
Baumängel:	leichte Beschmutzungen an der Haustür

4. Wohnungsbeschreibung:

Raumaufteilung:	Wohnraum, Schlafraum, Kinderzimmer, Küche, fensterloses Bad, Flur, AK und Balkon, Kellerraum und Dachkammer Nr. 1
Wohnungsausstattung:	Wandbelag: Wohnräume: Raufaser (teilweise fleckig) Bad: bis 1,40 m gefliest mit Bordüre Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich Bodenbelag: Wohnräume Laminat (mit breiten Fugen) Bad und Küche mit Fliesenbelag
sanitäre Ausstattung:	Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Plattenheizkörpern mit Thermostaten Handtuchhandheizkörper im Bad
Balkon:	Stahlkonstruktion mit Holzbelag, hofseitig, mit Stromanschluss
Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung der Wohnung W1:	

