

## Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und Doppelgarage

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail  
info@palmer-immobilien.de

Internet  
www.palmer-immobilien.de

Niederlassungen



Versteigerungsgericht:  
**Amtsgericht Chemnitz**

Wohnfläche:  
359,47 m<sup>2</sup>

Sonstiges:  
-

Güterhofstraße 5  
01445 Radebeul

Aktenzeichen:  
**23 K 232/22**

Gewerbliche Mietfläche:  
-

Telefon 0351-4135124  
Telefax 0351-4276766

Grundbuchamt:  
Aue-  
Bad Schlema

Grundbuch von:  
Neukirchen

Vermietungsstand:  
teilvermietet (4 von 5 WE)

Ferdinand-Lassalle-Str. 11  
04109 Leipzig

Blatt:  
476

Gemarkung:  
Neukirchen

Aktuelle Nettokaltmiete:  
16.872 €/Jahr

Telefon 0341-99387725  
Telefax 0341-99387726

Flurstück:  
319

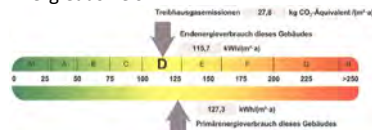
Größe:  
580 m<sup>2</sup>

Objektzustand:  
überwiegend normal

Salzstraße 2  
09113 Chemnitz  
Telefon 0371-28309805  
Telefax 0371-28309806

Postalische Anschrift:  
**Hauptstr. 138**  
**09221 Neukirchen**

Energieausweis:



Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

Miteigentumsanteil:  
-

Baulasten:  
nein

Objektart:  
Mehrfamilienhaus

Altlasten:  
nein

Wertermittlungsstichtag:  
19.05.2025

Qualitätsstichtag:  
19.05.2025

Sanierungsgebiet:  
nein

Baujahr:  
um 1905

San./Mod.:  
um 1997

Denkmalschutz:  
nein

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

**rd. 246.000 €**



Blick von der Hauptstraße aus südwestlicher Richtung



Blick von der Hauptstraße aus südlicher Richtung

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 52 -

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.



Rückseite des Wohnhauses



Westfassade des Wohnhauses

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 53 -

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.



unverputzte Fassadenbereichen auf der Gebäuderückseite



wie zuvor

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

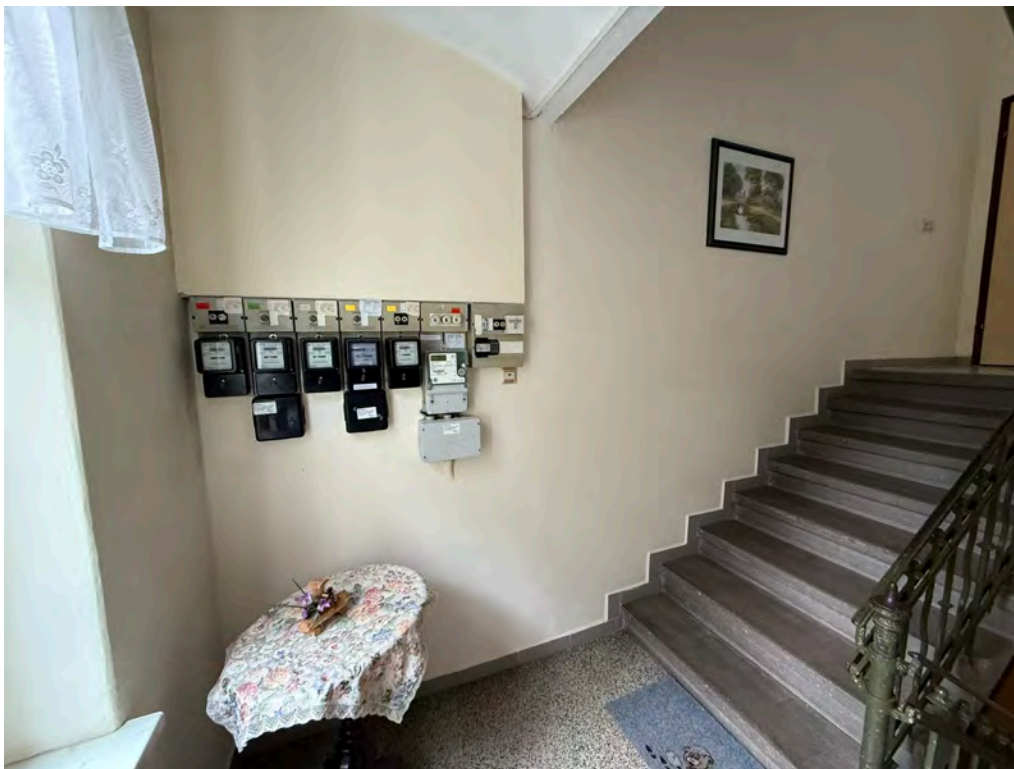
**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 54 -



Treppenhaus im Erdgeschoss



Treppenhaus – Zwischengeschoss mit Altelektrik

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 55 -



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Heizanlage von Vaillant im Kellergeschoss



Kellerraum

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 56 -

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

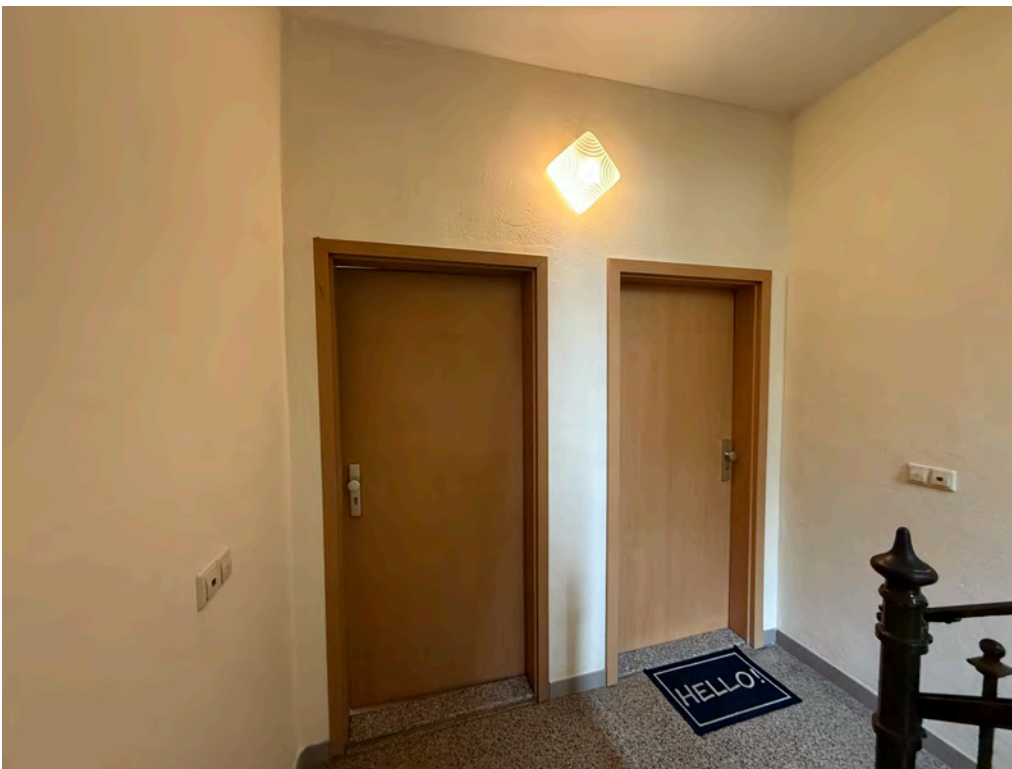
Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.



weiterer Kellerraum



Wohnungstüren im Erdgeschoss

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 57 -



**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.



Wohnung 1 – Schlafzimmer



wie zuvor

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen



Wohnung 1 – Bad/WC



wie zuvor

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 59 -



Wohnung 1 – Flur



Wohnung 1 – Wohnzimmer

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.



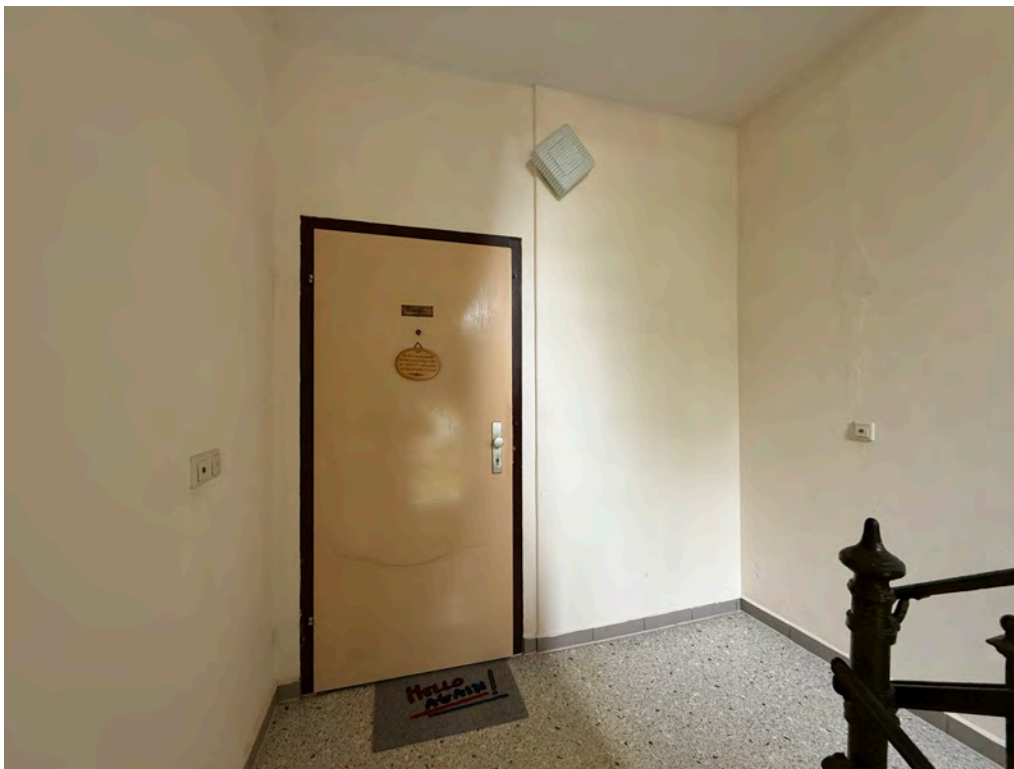
Wohnung 1 – Küche

**Dipl.-Ing. Rico Palmer**

Von der Industrie- und  
Handelskammer Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des  
Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte in der  
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband  
öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.



Wohnungstür zur Wohnung 3 im Obergeschoss (aus DDR-Zeiten)

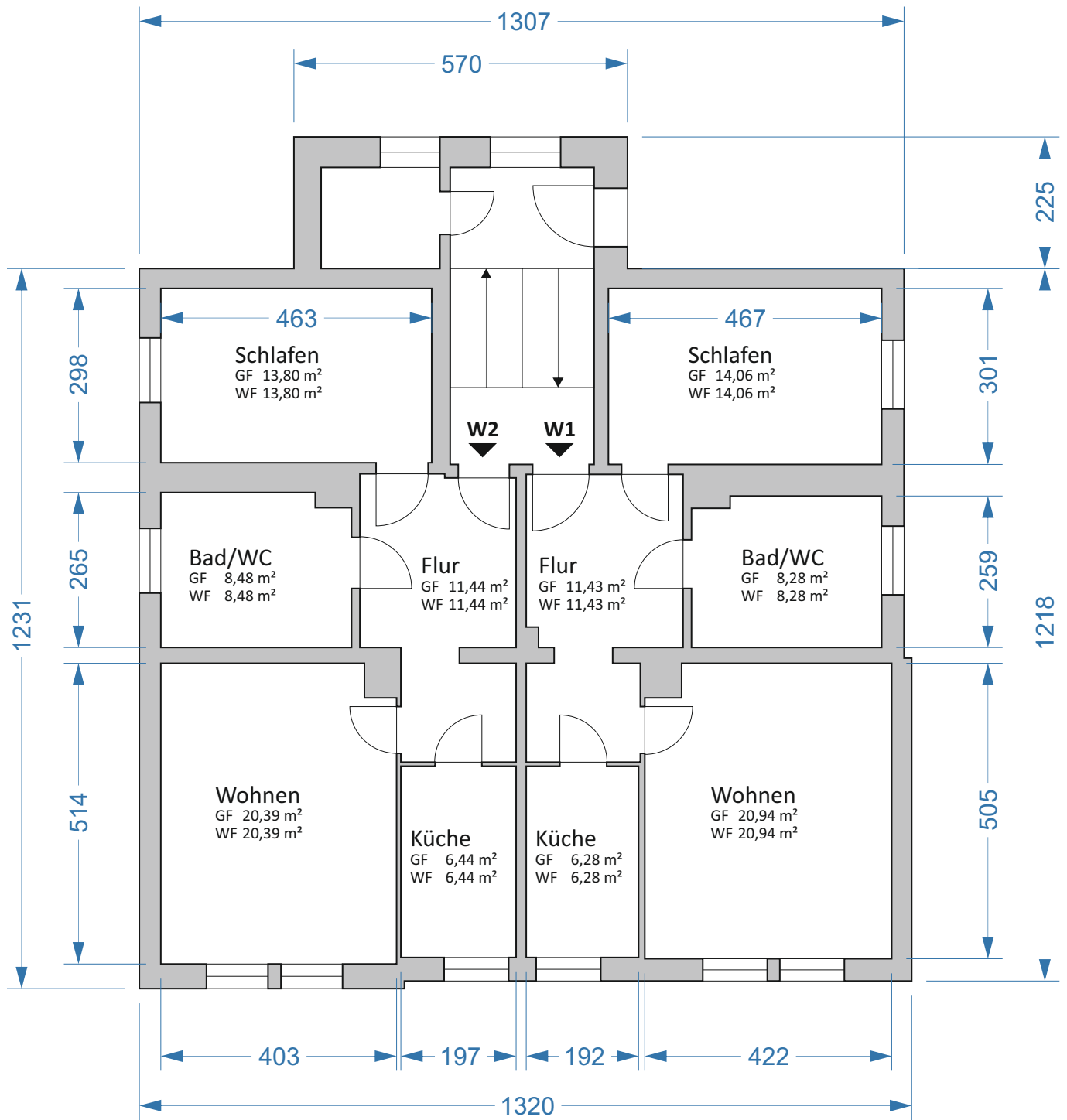
**Auftraggeber:**

Amtsgericht Chemnitz – Zwangsversteigerung –  
Az.: 23 K 232/22

**Wertermittlungsobjekt:**

Hauptstr. 138  
09221 Neukirchen

Seite  
- 61 -



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung  
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.  
 Aufmaßdatum: 19.05.2025  
 Zeichnungsdatum: 12.06.2025  
 Zeichnungsformat: DIN A4  
 Maßstab: 1:100

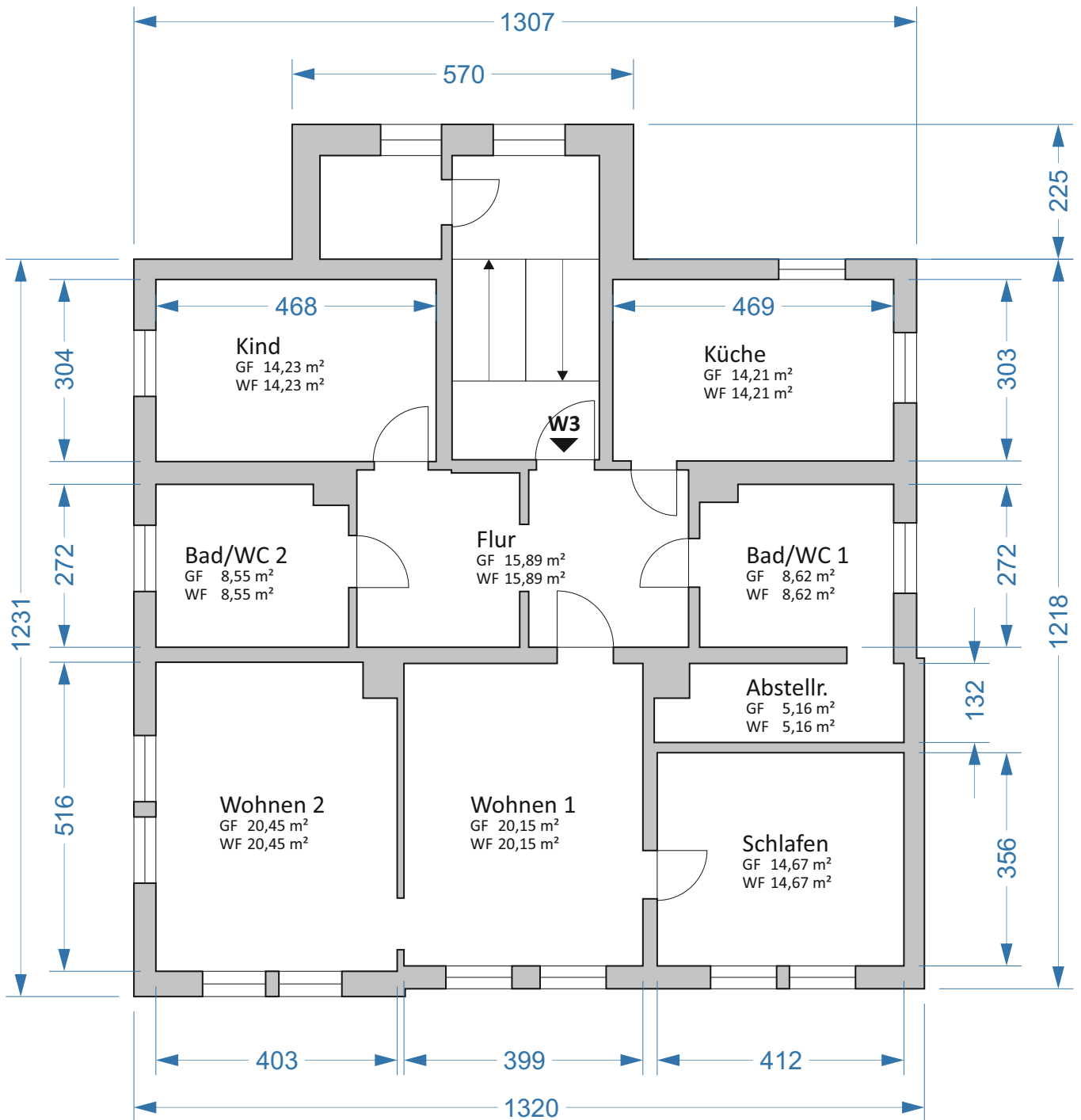
Maßangaben in cm  
 liRH ... lichte Raumhöhe  
 GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV  
 GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV  
 WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



## Schematischer Grundriss Erdgeschoss

Hauptstr. 138  
 09221 Neukirchen

**Anmerkung des Gutachters:** Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung  
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.  
 Aufmaßdatum: 19.05.2025  
 Zeichnungsdatum: 12.06.2025  
 Zeichnungsformat: DIN A4  
 Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm  
 liRH ... lichte Raumhöhe  
 GF ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV  
 GF-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV  
 WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



## Schematischer Grundriss Obergeschoss

Hauptstr. 138  
 09221 Neukirchen

**Anmerkung des Gutachters:** Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.