



1. Allgemeine Angaben:

| | |
|--|---|
| Bezugnahme: | Verkehrswertgutachten vom 20.11.2023 |
| Zweck der Wertermittlung: | Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 24 K 145 / 23 |
| Bewertungsgegenstand: | 36,62 /100 MEA am gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. D3-D10. |
| Grundstücksgröße: | 2.142 m ² |
| Bebauung auf dem Grundstück: | Wohnhaus mit 3 Wohnungen, Gesamtwohnfläche: 310,75 m ² |
| Bewertungsobjekt: | 3-Raum-Wohnung mit 113,80 m ² Wohnfläche |
| Lage der Wohnung: | Dachgeschoss |
| Vermietungssituation: | leerstehend |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 23.10.2023 |
| Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB): | 128.750 € |

2. Grundstücksbeschreibung:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Hinweis: | Es konnte nur das Gebäude, aber nicht die Wohnung besichtigt werden. |
| Lage: | Gemarkung Großhartmannsdorf |
| Verkehrslage: | verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, direkte Lage an der B 101, von Annaberg-Buchholz Richtung Freiberg |
| Wohn- und Geschäftslage: | mittlere Wohnlage, hofseitig schließen große Grünflächen an, erheblicher Verkehrslärm auf der Hauptstraße, Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, Kita und Grundschule vorhanden |
| Art der Bebauung in der Umgebung: | überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser und ehemalige Gehöfte in offener Bauweise |
| Erschließungszustand: | erschlossen |
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| Stadtplanerische Einordnung: | Lage innerhalb gemischter Baufläche |
| Angaben zum Denkmalschutz: | Das Gebäude ist ein ein Kulturdenkmal. |

3. Gebäudebeschreibung:

| | |
|--------------------------|--|
| Baujahr: | Ende 18. Jahrhundert |
| Sanierung: | 1996 |
| Konstruktionsart: | Massivbauweise – Mauerwerksbau, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebauter Dachgeschoss, EG: 60 cm Mauerwerk, OG: 25 cm Mauerwerk mit Holzverkleidung, Holzbalkendecken mit Trockenestrich und 2,5 cm Dielung |
| Dach: | Satteldach als Pfettendach mit Schiefer und Kunstschiefer |
| Treppenhaus: | massive Treppe zum OG, Holztreppe zum DG |
| Fenster: | einflügelige, weiße, sprossenlose Kunststoffenster, Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag |
| Allgemeine Einschätzung: | guter Gesamtbauzustand des Hauses, teilweise Feuchtigkeit im Mauerwerk EG in Nebenräumen |
| Außenanlagen: | begrünter Garten hinter dem Wohnhaus, wenige Koniferen vor dem Gebäude unbefestigte Zufahrt und Stellplatzflächen |

4. Wohnungsbeschreibung:

| | |
|-------------------------|--|
| Hinweis: | Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. |
| Wohnfläche der Wohnung: | 113,80 m ² |
| Raumaufteilung: | Wohnraum mit offener Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad, Flur und Abstellraum |
| Innentüren: | eichefurnierte Blendrahmentüren (Vermutung) |
| Ausstattung: | Decken: Gipskarton mit Rauhfaser, weiß (Vermutung) Wände: Gipskarton mit Rauhfaser, weiß Fußboden: Kunststoff-, Textil- und Fliesenbelag |
| Heizung / Warmwasser: | zentrale Ölheizung im Haus vorhanden, Wohnräume mit Plattenheizkörpern ausgestattet |
| Elektroinstallation: | normale Elektroinstallation mit einem Deckenlichtauslass und mehreren Steckdosen, Internetanschluss |
| Sanitäre Installation: | Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz im Erdgeschoss |
| Zugehörige Räume: | Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss nutzbar |

Grundriss:



