



1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 14.05.2024
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 24 K 190 / 23
Bewertungsgegenstand:	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	388 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit Garagenanbau
Wohnfläche:	92,58 m ²
Vermietungssituation:	selbst genutzt
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	30.04.2024
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	74.000 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	LK Erzgebirge, Gemeinde Olbernhau, Gemarkung Haselbach
Verkehrslage:	Haselbach liegt nördlich von Olbernhau, ca. 2 km von der B 101 entfernt, die von Wolkenstein nach Freiberg führt, in Olbernhau verläuft die B 171 Richtung Marienberg und von dort führt die B 174 nach Chemnitz, dort besteht Anschluss an die A 4 und die A 72
Wohnlage:	Haselbach ist ein Straßendorf, dass sich entlang des Haselbaches erstreckt, Bewertungsobjekt liegt direkt an der Straße, die aber durchschnittlich befahren ist, Einkaufsmöglichkeiten in Pockau oder Olbernhau, westliche Grundstücksgrenze verläuft in der Mitte des Haselbaches
Art der Bebauung in der Umgebung:	offene Bebauung mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Anwesen
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb eines Dorfgebietes
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	Wohnhaus: 1930 Anbau: 1974
Teilsanierung/Umbau:	1964
Konstruktionsart:	auf Streifenfundamenten gegründet, Massivbauweise
Art der Gebäude:	WH: zweigeschossig, DG nicht ausgebaut, kein KG Anbau: eingeschossig mit DG
Nutzung:	vollständig selbst genutzt
Dach:	WH: Satteldach als Pfettendach mit Asbestschiefer, lange Standzeit Anbau: Preolitschindeln
Hinweis:	Gebäude wurde nur von außen besichtigt
Treppe:	vermutlich Holztreppe
Fenster:	einflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ohne Sprossen, mit Rolläden
Türen:	Hauseingang: braune Holztür mit Glaseinsätzen Innentüren: vermutlich einfache Türen
Außenansicht:	alter Putz, lange Standzeit, Schadstellen vorhanden, Fenster symmetrisch angeordnet, Fensterfaschen farbig gestaltet
Innenausstattung:	nicht bekannt, es wird eine einfache Ausstattung vermutet, es ist Ofenheizung vorhanden, es wird ein einfaches Bad mit Wanne, WC und WB vermutet
Außenanlagen:	ungepflegter Vorgarten mit abgestelltem Container, Steintreppe als Zugang zum Bach, Natursteinmauer entlang des Baches als Stützmauer Fläche vor Garage mit Betonsteinen befestigt

Grundriss Wohnhaus:

