



1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 09.08.2023
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 17 / 23
Bewertungsgegenstand:	mit Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	631 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Einfamilienwohnhaus, Doppelgarage (NG und Gewächshaus nicht im Bewertungsumfang)
Wohnfläche:	119,80 m ²
Vermietungssituation:	nicht vermietet, eigengenutzt
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	20.06.2023

Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB): 380.000 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	LK Mittelsachsen, Gemeinde Freiberg, Gemarkung Freiberg
Verkehrslage:	verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, östlich der B 101 im Stadtviertel Seilerberg, B 101 führt zum AASS Siebenlehn auf die A4
Wohn- und Geschäftslage:	sehr gute Wohnlage, Siedlungsgebiet, lediglich Anliegerverkehr, Einkaufsmöglichkeiten im Stadtviertel und im Stadtzentrum
Art der Bebauung in der Umgebung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise, von großzügigen Grünflächen umgeben, liegt in B-Plan-Gebiet, das historische Struktur aufgreift
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage im B-Plan-Gebiet 036: „Wohngebiet Franz-Mehring-Platz“ seit 30.05.2012 rechtskräftig
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	2013
Konstruktionsart:	auf Streifenfundamenten und Bodenplatte gegründet, Massivbauweise aus Porenbeton, 36,5 cm
Art des Gebäudes:	eingeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss nur für untergeordnete Nutzung geeignet
Nutzung:	als Einfamilienwohnhaus eigengenutzt
Dach:	Walmdach aus einer Binderkonstruktion, 30 ° bzw. 28,7 ° Dachneigung, schwarze Dachpfannen
Treppe:	Einschubtreppe zum untergeordneten Dachgeschoss
Fenster:	großflächige Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung, ein- zwei und dreiflüglig, ohne Sprossen, außen anthrazit, innen weiß, Fenster mit elektrischen Außenjalousien, außer HAR, 2 x zweiflüglige Fenstertür zur Terrasse
Türen:	Hauseingang: weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz außen anthrazit, innen weiß
Außenansicht:	Gebäude geputzt und weiß gestrichen, klare Fassadengliederung, geschützter Hauseingang und teilweise überdachte Terrasse, Dachdeckung anthrazitfarben, kleiner abgesetzter Sockel vorhanden
Innenausstattung:	Fußböden: Estrich mit hochwertigem Fliesenbelag, Wände mit Glattputz, Bad vollflächig hochwertig gefliest, Gäste-WC bis 1,60m Decke mit Gipskarton verkleidet, glatt gefilzt und weiß gestrichen, Bad: Einbauwanne, bodengleiche Dusche, Doppelwaschbecken, WC Erdwärmeheizung, Fußbodenheizung und Kaminofen, gute Elektroinstallation, Klimaanlage, Bewegungsmelder
Außenanlagen:	massive Doppelgarage aus Stahlbeton mit Gründach und Schwingtor, gepflegte Außenanlagen, geschmackvoll bepflanzt, Terrasse und Wege mit Betonstein befestigt

Grundriss Erdgeschoss:

