Exposee

Bebautes Grundstück in 09599 Freiberg, Chemnitzer Straße 24





Das hier vorliegende Exposee bezieht sich auf das Verkehrswertgutachten vom 19.10.2025, welches im Auftrag des Amtsgerichtes Chemnitz zum Zwecke der Zwangsversteigerung (AZ: 27 K 90/25) erstellt wurde.

Verkehrswert: 160.000 €.

Allgemeine Angaben

Bewertungsgegenstand:	Grundstück in Freiberg, bebaut mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus im Rohbauzustand mit Dachgeschoss und Spitzboden, unterkellert, vermutlich nach 1990 teilmodernisiert
Grundstück/Gemarkung:	Flurstück 2247/d der Gemarkung Freiberg Gesamtgröße: 1.530 m²
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freiberg, Blatt 4955
Wohnfläche:	ca. 665 m²
Nutzfläche:	ca. 182 m²
Vermietungszustand:	leerstehend
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	20.08.2025
Sonstiges:	Schleusenrecht

Lagebeschreibung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich westlich des Stadtzentrums von Freiberg, ca. 1,5 km vom Zentrum entfernt. Es liegt an der Chemnitzer Straße, der Bundesstraße 173 und einer der Hauptverkehrstrassen der Stadt Freiberg. Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjektes ist von Wohnbebauung in Form von villenartigen Mehrfamilienhäusern als auch Park- bzw. Grünflächen geprägt. Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Das Grundstück bietet aber Möglichkeiten, diese auf dem Grundstück herzurichten. Der umliegende öffentliche Verkehrsraum bietet entlang der Chemnitzer Straße Parkmöglichkeiten.
Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof in Freiberg ist an das regionale und überregionale Schienennetz angebunden.
Als Mittelzentrum nach der Landesraumordnung stehen in Freiberg alle üblichen Infrastruktureinrichtungen einer Großen Kreisstadt wie Schulen, Kindertagesstätten, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs- und Handelsgeschäfte, Gaststätten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen u.a. zur Verfügung.

Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Grundstück ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus bebaut. Das Wohnhaus befindet sich fast mittig im Grundstück und ist parallel zum Straßenverlauf errichtet. Der vordere Grundstücksbereich fällt bis zum Wohnhaus stark ab. Hier verläuft eine asphaltierte Zufahrt zum Wohnhaus. Mit Beginn der Bebauung ist das Grundstücksniveau weitestgehend eben. Westlich des Wohnhauses verläuft neben einem befestigten Gehweg eine leicht befestigte Fläche vom öffentlichen Verkehrsraum zum hinteren, unbebauten Grundstücksbereich. Der hintere Grundstücksbereich ist zum überwiegenden Teil ebenfalls leicht befestigt und mit Bäumen bzw. Buschwerk eingesäumt. Einfriedungen verschiedenster Art sind vorhanden.

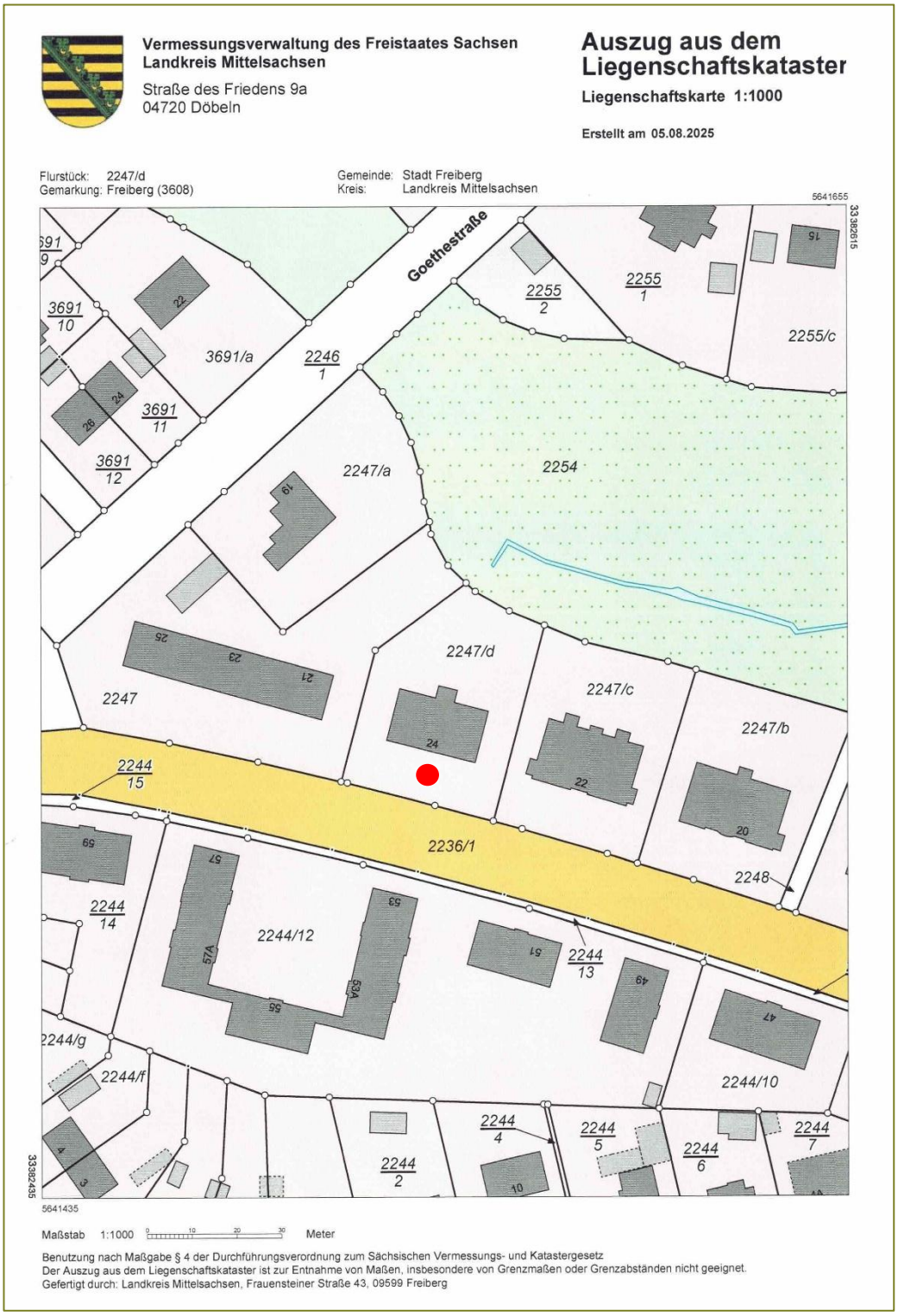
Bei dem um 1937 massiv errichteten Wohnhaus handelt es sich um ein dreigeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit Dachgeschoss auf zwei Ebenen. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Garagen. Der Hauseingang befindet sich an der Rückseite des Gebäudes. Das Wohnhaus wurde zwischen 2018 und 2021 komplett entkernt. Modernisierungsarbeiten an der Außenhülle, die vermutlich vor ca. 15-20 Jahren durchgeführt wurden, sind erhalten geblieben. Dazu zählen die Erneuerung der Dacheindeckung, die Erneuerung der Fenster als auch der Hauseingangstür sowie die Erneuerung des Fassadenanstriches und ggfls. auch des Fassadenputzes.
Die erhalten gebliebenen Grundrisse im Erd- sowie den beiden Obergeschossen verweisen auf zwei Wohnungen je Geschoss. Das Wohnflächenpotential beträgt ca. 665 m² Wohnfläche zzgl. Dachgeschoss. Die Raumhöhen in den Geschossen liegen bei ca. 3,00 m. Die aktuell vorhandenen Raumgrößen werden als durchschnittlich eingeschätzt. Ausreichend Fenster für die erforderliche Belichtung und Belüftung sind in allen Etagen vorhanden.

Zustand / Mängel und Schäden

Das komplette Wohnhaus wurde entkernt und befindet sich im Rohbauzustand. Eine (wohnliche) Nutzung ist nur nach Sanierung/Ausbau der ehemaligen Wohnungen möglich. Neben einzelnen Schäden im Inneren des

Gebäudes ist deutlicher Feuchtebefall im Kellergeschoss erkennbar sowie vereinzelt Putzschäden an der Außenfassade. Darüber hinaus vermittelt das Gebäude hinsichtlich seiner Außenhülle einen guten Zustand.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Nicht maßstabsgerecht!