



### 1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 25.09.2024
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 98 / 24
Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung Nr. 3
Miteigentumsanteil:	121,16 / 1.000
Grundstücksgröße:	740 m <sup>2</sup>
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit 9 Wohnungen
Wohnfläche W3:	84,93 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation:	eigengenutzt
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	10.09.2024
<b>Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):</b>	<b>75.000 €</b>

### 2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	Stadt Chemnitz, Gemarkung Ebersdorf
Verkehrslage:	BO liegt an Seitenstraße zu Frankenberger Straße, entspricht der B 169 entspricht, führt zur AASS Chemnitz Ost auf die A4, Entfernung beträgt ca. 5 km Entfernung zum Stadtzentrum ebenfalls ca. 5 km, durch öffentliche Buslinien erreichbar
Wohnlage/Infrastruktur:	gute Wohnlage, nur Anliegerverkehr auf der H-Heine-Straße, Bebauung endet hier, es schließt Grünfläche an, Einkaufsmöglichkeiten entlang der Frankenberger Straße vorhanden, Ebersdorf verfügt über eine Grundschule
Art der Bebauung in der Umgebung:	zwei-geschossige Wohnhäuser als Doppelhäuser mit Grünflächen
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb eines Mischgebietes
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist <b>kein</b> Kulturdenkmal.

**3. Gebäudebeschreibung:**

Baujahr: 1912  
 Sanierung: 2001  
 Konstruktionsart: Massivbauweise  
 Art der Gebäude: zweigeschossig, DG ausgebaut, voll unterkellert  
 Nutzung: als Wohnhaus genutzt, 9 Wohnungen mit 697 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 Dach: Satteldach als Pfettendach mit Preolitschindeln  
 Treppe: massive Treppe Terrazzobelag  
 Fenster: einflügelige Kunststofffenster, ohne Sprossen  
 Außenanlagen: Innenhof komplett mit Betonsteinen befestigt, Außenseiten des Gebäudes begrünt und mit Hecken bewachsen  
 Baumängel: Putzschäden am Sockel

**4. Wohnungsbeschreibung:**

**Hinweis: konnte nicht besichtigt werden**

Raumaufteilung: Wohnraum, Schlafrum, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, AK und Balkon  
 Kellerabteil Nr. 3 und Gartenfläche zugewiesen

Wohnungsausstattung: Wandbelag: Wohnräume: Raufaser / Tapete (Vermutung)  
 Bad: teilweise gefliest (Vermutung)  
 Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (Vermutung)  
 Bodenbelag: Wohnräume mit Laminat oder textiler Auslegware, Bad und Küche mit Fliesenbelag

sanitäre Ausstattung: Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Plattenheizkörpern mit Thermostaten

Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung der Wohnung W3:

