

Exposé

Az.: 27 K 101 / 24

**ZWEIFAMILIENHAUS
EHRENFRIEDERSDORFER STRASSE 8
09430 DREHBACH**



Dipl.-Ing. Katrin Dinges

Stellv. Vors. im Gutachterausschuss
der Stadt Chemnitz

Mitglied im Bundesverband
Freier Sachverständiger e.V.

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Beleihungswertermittlung

Reg.-Nr. KD 77 / 05 / 02 / 144224

EXPOSE

Aktenzeichen 27 K 101 / 24

Grundbuchamt Marienberg
Grundbuch Grundbuch von Drehbach Blatt 302

BV-Nr. 1 Flurstück Nr. 351 c zu 374 m²

Postanschrift Ehrenfriedersdorfer Straße 8, 09430 Drehbach

Einwohnerzahl Drehbach ca. 9.145 Einwohner

Verkehrslage, Entfernungen Ortslage in einem gewachsenen Gebiet, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind fußläufig erreichbar, die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Ortslage und sind innerhalb von ca. 5 Autominuten zu erreichen, bis nach Marienberg und Annaberg-Buchholz sind es ca. 20 und bis nach Chemnitz ca. 45 Autominuten; die BAB A 72 Anschlussstelle Stollberg-West ist innerhalb von ca. 30 Autominuten zu erreichen

Wohnlage mittlere Lage im Dorfgebiet

Art der Bebauung und Nutzung in der Umgebung wohnbauliche Nutzungen in offener ein- und zweigeschossiger Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Objektart Zweifamilienhaus

Baujahr 1898
Aufstockung/Anbauten 1961 und 1965
Modernisierung nach 1990 (unterstellt)

Flächen ZFHca. 160 m² Wohnfläche

Hinweis: Die o. a. Flächen wurden überschlägig aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt. Es erfolgte **kein** Aufmaß. Diese Angaben können von den tatsächlichen Werten wesentlich abweichen!

Kurzbeschreibung

Es handelt sich lt. Bauakte um ein 1898 als kleines Bauernhaus errichtetes und 1961 und 1995 erweitertes Gebäude. Möglicherweise wurden nach 1990 teilweise Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Da eine Besichtigung des Bewertungsgrundstückes **nicht** ermöglicht wurde, können zum Gebäude keine gesicherten und zum Ausstattungsstandard keine Angaben gemacht werden. Es wird ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt. Nach Außenbesichtigung erscheint der bauliche Zustand normal. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren bei der äußeren Inaugenscheinahme Farbablösungen im Bereich der Fassade erkennbar.

Hinweis: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über die Gesundheit schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie bei der Inaugenscheinahme zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

derzeitige Nutzung

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Objekt augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

Zubehör

kein Zubehör vorhanden (unterstellt)

**Ortsbesichtigung
Bewertungs- /
Qualitätsstichtag**01.08.2024 **AUSSEN BESICHTIGUNG**

01.08.2024

Bodenwert

rd. 14.773,00 €

**Sachwert
Vergleichswert**

rd. 100.000,00 €

rd. 103.000,00 €

Markt-(Verkehrs)wert

80.000,00 €

(gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV aus Vergleichswert, Sachwert stützend;
inkl. Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung)

Ehrenfriedersdorfer Straße



Ansichten



