

AG Chemnitz, Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Az.: 9 K 117/21

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 07.02.2022

Gegenstand der Wertermittlung ist das

Wohngrundstück

Stadt: 08309 Eibenstock
Ortsteil: Sosa
Straße, Hausnummer: Frölichwiese 21
Gemarkung: Sosa

Grundbuch: Blatt 1033 von Sosa

Flurstücke im Grundbuch:

lfd. Nr. 1 413/56 zu 449 m²

lfd. Nr. 1 420/5 zu 109 m²

-rechtlich ein Grundstück und eine wirtschaftliche Einheit- zu insgesamt 558 m²

bebaut mit einem

Einfamilienhaus

sowie ein Geräteschuppen



Bild 1: Straßenansicht von Nordwest

Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung:Objekt: Einfamilienhaus freistehendGrundstück:

Nutzung:	Wohngrundstück	Grundstücksgröße:	wirtsch. Einheit zu 558 m ² Flst. 413/5: 449 m ² + Flst. 420/5: 109 m ²
Lage allg.:	Wohngebiet „Frölich-Wiesen“	Planungsrecht:	allg. Wohngebiet (WA) lt. B-Plan
Wohnlage:	gut, ruhig, Nordosthang	Geschäftslage:	keine
Zufahrt:	auf das Grundstück angelegt	Medien:	Trink-/Abwasser, Elt., Erdgas, Tel. (Gas ist nicht eingebunden, da Elektroheizung)
Altlasten, Denkmal:	nicht registriert	Flurbereinigung:	nicht einbezogen
Vereinigungsbaulast:	Flst. 413/56, 420/5	Vertragl. Bindungen:	keine (Eigennutzung)
Verwalter:	nicht eingesetzt		

Wohngebäude:

Bauweise:	Mauerwerk, Satteldach 45°	Konzeption:	Vollkeller, EG, ausgeb. DG, Balkon
Baujahr:	ca. 2002 (Bezug)	Modernisierung:	bislang ohne
Zustand:	teils stärkerer Gebrauchszustand	Schäden:	örtlich Risse Fliesen, Verglasung usw.

Aufteilung:

<u>Ebene:</u>	<u>Art:</u>	<u>Aufteilung:</u>	<u>Flächen:</u>
KG	Nebenräume	Garage, Keller, HAR/Heizung, Flur	
EG	Wohnen	Diele, Wohnen, Küche, WC	
DG	Wohnen	3 Zimmer, Bad/DU/WC, Flur, Balkon	
DSP	Nebenraum	nicht ausgebauter Dachraum	
Wohnfläche	EG-DG		rd. 95 m ²
Nutzfläche	KG		rd. 49 m ²

Nebengebäude: Geräteschuppen HolzFreiflächen:

Einfriedungen:	Ohne eigene	Befestigungen:	Wege und Zufahrt Betonpflaster Terrasse und Freisitz Werksteinplatten
----------------	-------------	----------------	--

Sonstige Flächen: übliche Grün-/Gartenfläche, einzelner Baumbestand, Abfallbehälter freistehend

Inventar (Zubehör):

(in Alter und Zustand nicht wertbeeinflussend)

Einbauküche

Rechte und Belastungen:

Lastenfrei

Verkehrswert:**177.000,00 €****zum Wertermittlungstichtag:****07.02.2022**Entspricht je m² Wohnfläche:

1.863,00 €

Bodenwertanteil:

26.200,00 €

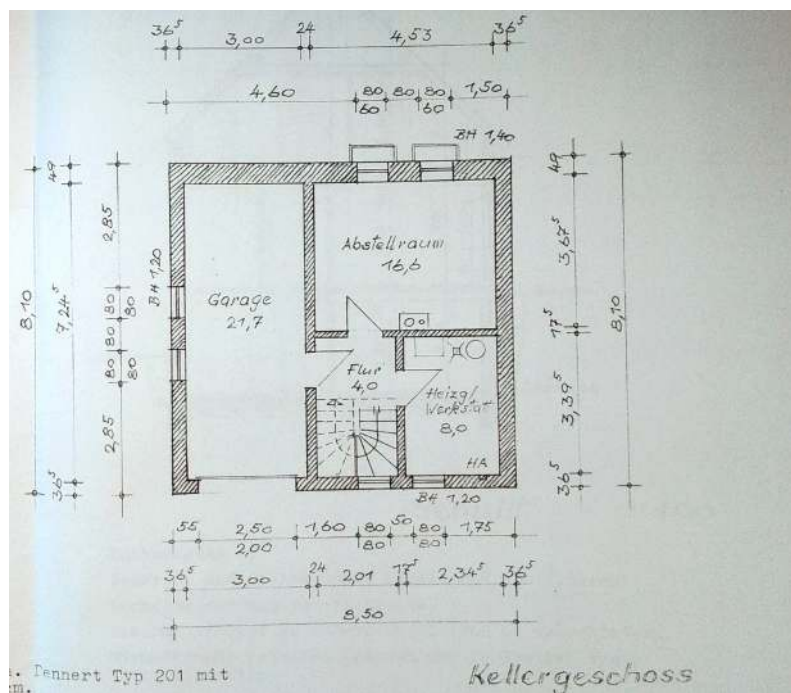
Grundrisse:

Abb. 1: Grundriss KG

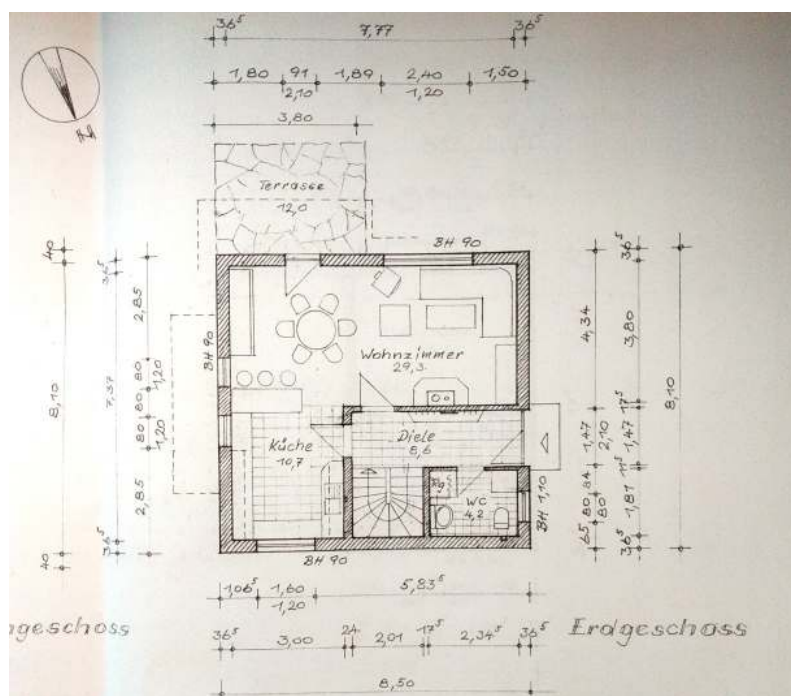


Abb. 2: Grundriss EG

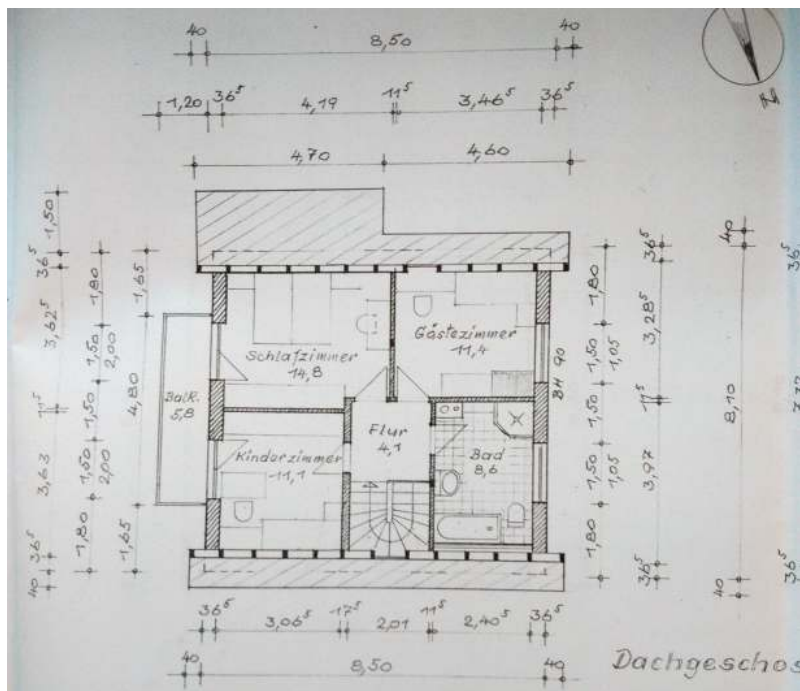


Abb. 3: Grundriss DG

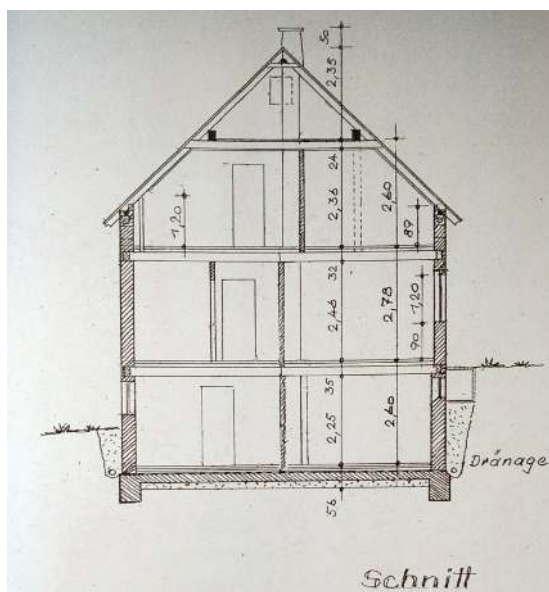


Abb. 4: Gebäudeschnitt

Lichtbilder (Auswahl):



Bild 2: Straßenansicht von Nordwest



Bild 3: Straßenansicht Nordost



Bild 4: Ansicht gartenseitig mit Terrasse



Bild 5: Frölichwiese ortsauwärts, links das Objekt



Bild 6: Frölichwiese ortseinwärts, rechts das Objekt



Bild 7: Ausblick frontseitig nach Nordost



Bild 8: Ausblick rückwärtig hangaufwärts nach Süd



Bild 9: Garage einfahrtseitig



Bild 10: Treppenflur KG



Bild 11: HAR/HWR/WW-Boiler



Bild 12: Wohnzimmer EG



Bild 13: Küche



Bild 14: Treppe KG - EG - DG



Bild 15: WC EG



Bild 16: Flur DG



Bild 17: Bad/Dusche/WC



Bild 18: Zimmer DG mit Austritt Balkon (lt. Plan Schlafen)



Bild 19: Balkon



Bild 20: Dachspitz