



1. Allgemeine Angaben:

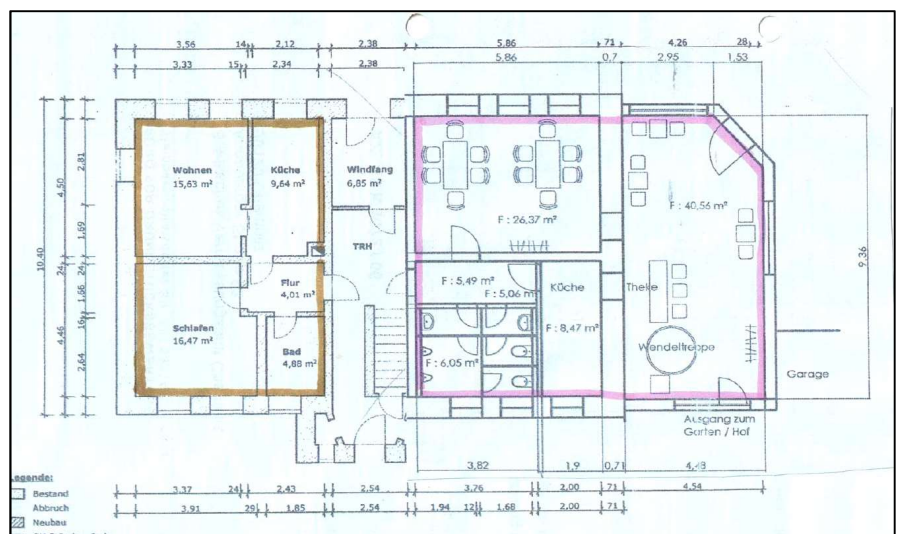
Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 03.12.2024
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 161 / 24
Bewertungsgegenstand:	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	1.150 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Mehrfamilienwohnhaus, Einfamilienwohnhaus, Garage, Nebengebäude
Wohnfläche im MFWH:	425 m ²
Wohnfläche im EFH:	263 m ² , Nutzfläche im EFH: 140 m ²
Vermietungssituation:	MFWH: leerstehend EFH: eigengenutzt
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	29.10.2024
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	998.000 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	Stadt Chemnitz
Verkehrslage:	verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, an der S 236 gelegen, zwischen B 173 und B 174 über Südring an A4 angebunden öffentliche Verkehrsmittel vorhanden
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohnlage, MFWH liegt an stark befahrener Straße, Infrastruktur entlang der Augustusburger Straße vorhanden
Art der Bebauung in der Umgebung:	zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bauweise, gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse,
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb Wohnbauland
Angaben zum Denkmalschutz:	Die Gebäude sind keine Kulturdenkmale.

3. Gebäudebeschreibung MFWH:

Baujahr/Sanierung	1904 / 1992 / 2007
Konstruktionsart:	Massivbauweise – Mauerwerksbau KG: Gewölbedecke: EG/OG: Holzbalkendecken
Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus, vollständig unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Nutzung:	als Mehrfamilienwohnhaus genutzt (4 WE und 1 GE)
Dach:	Satteldach als Pfettendach mit profilierten Blech
Treppe:	massive Treppe mit Granitbelag, ohne Geländer
Fenster:	einflügelige Kunststofffenster, Fenstertüren zu den Balkonen, Fenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag
Türen:	Hauseingang: Kunststofftür mit Glaseinsatz Innentüren: weiße Blendrahmentüren
Außenansicht:	vorgesetztes, mittiges Dachhaus, Fassade zweifarbig gestrichen, links zweigeschossiger Anbau, Terrasse auf Anbau, hofseitig links Balkonanbau
Innenausstattung:	Fußböden: Fliesen oder Laminat, Wände geputzt, Raufaser, weiß gestrichen, Decke geputzt oder mit Gipskarton verkleidet, weiß gestrichen, Bäder mit Dusche oder Badewanne, Gaszentralheizung und Plattenheizkörper, normale Elektroinstallation
Außenanlagen:	mit Betonsteinen befestigte Hoffläche
Baumängel/Bauschäden:	Heizkessel defekt WE1 unvollständig saniert, Balkonanlage unfertig, kein Geländer im Treppenhaus, Wasserschaden in Bad WE4 und diverses
Grundriss EG:	

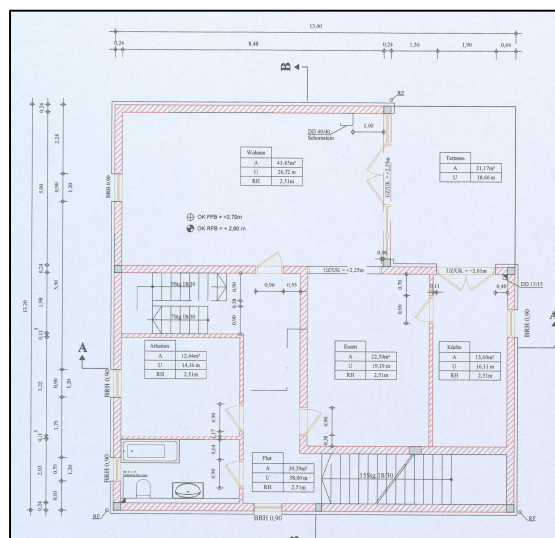


Blickrichtung von Süden.....

3. Gebäudebeschreibung EFH

Baujahr:	EG: 1970 ; OG/DG: 2011
Konstruktionsart:	Massivbauweise – Mauerwerksbau Stahlbetondecken mit Trittschalldämmung und Estrich
Art des Gebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, Im EG: Garagen, Hobbyräume, Büro, Nebenräume, Treppenhaus
Nutzung:	als Einfamilienwohnhaus genutzt (Wfl: 263 m ² , Nfl: 140 m ²)
Dach:	Satteldach als Pfettendach mit profilierten Blech
Treppe:	massive Treppe mit Granitbelag, ohne Geländer
Fenster:	einflügelige Kunststofffenster, Fenstertüren zu den Balkonen, Fenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlag
Türen:	Hauseingang: Kunststofftür mit Glaseinsatz Innentüren: weiße Blendrahmentüren
Außenansicht:	Westgiebel teilw. eingerückt, hier Terrasse im OG angeordnet, Fassade zweifarbig gestrichen, Ostgiebel mit unsymmetrischer Fensteranordnung, Nord- und Südseite wenig Fenster
Innenausstattung:	Fußböden: Granitböden, Fliesen oder Laminat, Wände: geputzt, Raufaser, weiß gestrichen, Decke: geputzt, weiß gestrichen, Bäder: bodengleiche Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, WC Gaszentralheizung und Plattenheizkörper, normale Elektroinstallation
Außenanlagen:	mit Betonsteinen befestigte Hoffläche
Baumängel/Bauschäden:	kein separater Heizkessel vorhanden viele Risse im Mauerwerk in Tür- und Fenstersturzhöhe, kein Geländer im Treppenhaus, diverse Putzschäden (Garage) Terrassenbelag undicht, Kamin nicht benutzungsfähig

Grundriss OG:



Blickrichtung von Norden.....