



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
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	29.10.2024
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	998.000 €

2. Grundstücksbeschreibung:

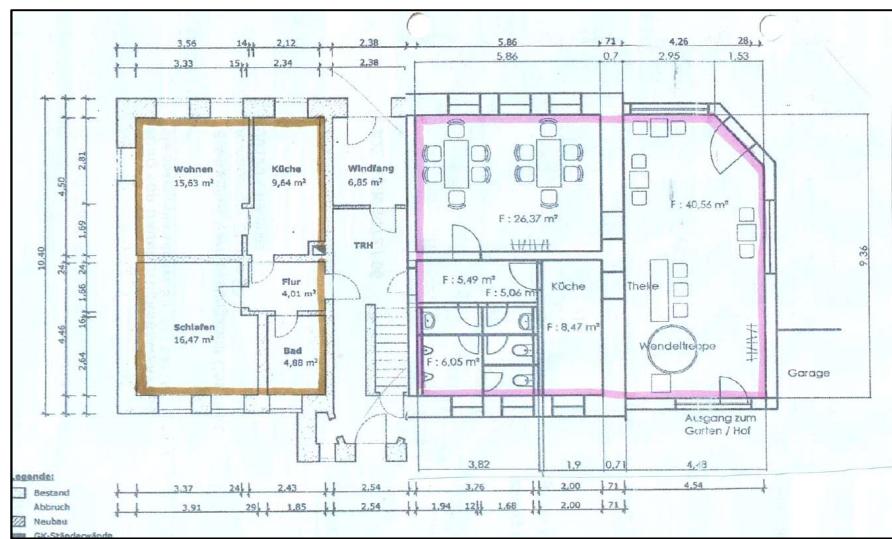
Lage:	Stadt Chemnitz
Verkehrslage:	verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, an der S 236 gelegen, zwischen B 173 und B 174 über Südring an A4 angebunden öffentliche Verkehrsmittel vorhanden
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohnlage, MFWH liegt an stark befahrener Straße, Infrastruktur entlang der Augustusburger 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, Rauhfaser, 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 m², Nfl: 140 m²)

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

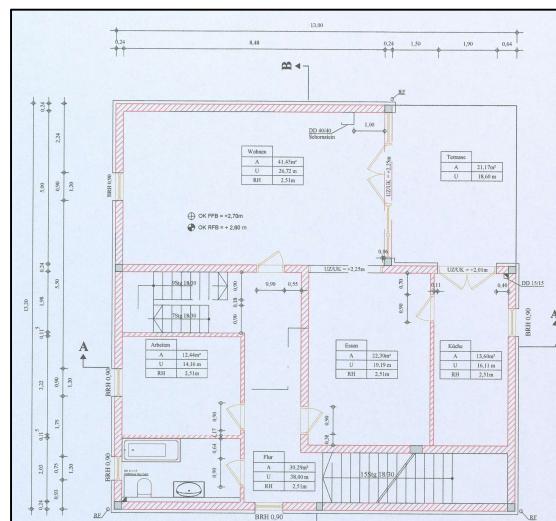
Türen: Hauseingang: Kunststofftür mit Glaseinsatz
Innentüren: weiße Blendrahmentüren

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, Rauhfaser, 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.....

