



1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme: Verkehrswertgutachten vom 13.03.2023
 Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 203 / 22
 Bewertungsgegenstand: bebautes Grundstück
 Grundstücksgröße: 750 m²
 Bebauung auf dem Grundstück: Doppelhaushälfte mit Anbau
 Wohnfläche: 160 m²
 Vermietungssituation: nicht vermietet, eigengenutzt
 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 23.02.2023

Hinweis: *Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. somit erfolgte nur eine Außenbesichtigung der Gebäude und des Grundstücks.*

Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB): **202.500 €**

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage: LK Erzgebirge, Gemeinde Deutschneudorf, Gemarkung Deutschneudorf
 Verkehrslage: nächste Bundesstraße in Olbernhau in 15 km Entfernung, im Raum Chemnitz Autobahn A4 und A72 erreichbar, in der näheren Umgebung drei Grenzübergänge zu Tschechien
 Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, Siedlungsgebiet, lediglich Anliegerverkehr, Einkaufsmöglichkeiten etc. in Seiffen vorhanden (5 km)
 Art der Bebauung in der Umgebung: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise, ein- und zweigeschossige Bebauung
 Erschließungszustand: erschlossen
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Stadtplanerische Einordnung: Lage innerhalb gemischter Baufläche
 Angaben zum Denkmalschutz: Das Gebäude ist **kein** Kulturdenkmal.

3. verallgemeinerte Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	Doppelhaushälfte: 1960 (Vermutung, weil keine Bauakte vorhanden) Anbau: 1975 (als Doppelgarage)
Sanierung/Umbau:	beide Gebäude ca. 1995 umgebaut, Balkonanbau: 2001
Konstruktionsart:	auf Streifenfundamenten gegründet, Mauerwerk mit Wärmedämmung und Putz, Stahlbetonelementedecken (Vermutung)
Art der Gebäude:	DHH: unterkellertes, eingeschossiges Gebäude, DG ausgebaut Anbau: unterkellertes, eingeschossiges Gebäude, auf Grund Hanglage, Keller rückseitig als Wohnetage nutzbar
Nutzung:	als Einfamilienwohnhaus eigengenutzt
Dach:	Satteldach als Pfettendach mit Schiefer flach geneigtes Satteldach mit Metallplatten
Treppe:	nicht bekannt
Fenster:	braune, zweiflüglige Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, ohne Sprossen, einflüglige Fenstertür zur Terrasse
Türen:	Hauseingang: braune Holztür mit Glaseinsätzen
Außenansicht:	Gebäude geputzt und gelb gestrichen, braune Fenster und Türen, schwarze Dachdeckung
Innenausstattung:	Auf Grund des ordentlichen äußeren Anscheins, wird auf eine gute, baumängelfreie fehlender Innenbesichtigung geschlussfolgert. Details sind nicht bekannt.
Außenanlagen:	gepflegte Außenanlagen, aufwendig gestalteter Vorgarten, mit rotem Betonstein befestigter Kfz-Stellplatz, Wege und Terrasse



Teilhofansicht: