

Amtsgericht Chemnitz
- Zwangsversteigerung/
Zwangsverwaltung –
Gerichtsstraße 2
09112 Chemnitz

24.04.2023

EXPOSÉ

zum Zwangsversteigerungsverfahren Aktenzeichen des Gerichts: 27 K 212/22



Bewertungsobjekt:	Sondereigentum Nr. 12, Wohnung (Dachgeschoss) Kellerraum im Kellergeschoss und Abstellraum im Spitzboden Bergstraße 10 09232 Hartmannsdorf (b. Burgstädt)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag :	07.03.2023
Verkehrswert:	26.000,00 €.

Kurzbeschreibung

Vermietet, 2-Zimmer-Wohnung, rd. 32 m², im Dachgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses in 09232 Hartmannsdorf b. Burgstädt, Bergstraße 8 und 10. Baujahr des Gebäudes ist 1926. Im Gebäude mit 2 Hauseingängen befinden sich 12 Eigentumswohnungen, je Hauseingang 6 Wohnungen. Im Hausteil Bergstraße 8 steht zum Wertermittlungstichtag eine Wohnung leer.

Das Grundstück hat einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt und grenzt an zwei Straßen, die Bergstraße und die Mittelstraße. Baulasten sind nicht eingetragen. Altlasten sind nicht bekannt. Es besteht kein Denkmalschutz.

Lage und Verkehr

Land Sachsen, Landkreis Mitteldachsen

Hartmannsdorf ist eine Industriegemeinde mit rd. 4.500 Einwohner.

Hartmannsdorf liegt im Mittelsächsischen Hügelland zwischen der Leipziger Tieflandbucht im Norden und dem erzgebirgischen Becken im Süden auf einer mit fruchtbaren Lößlehm Böden ausgestatteten landwirtschaftlich genutzten Hochfläche zwischen den tief eingeschnittenen Flusstälern der Chemnitz im Osten und den bewaldeten Steilufern der Zwickauer Mulde im Westen. Die Gemeinde zwischen Limbach-Oberfrohna, Mühlau und Burgstädt grenzt unmittelbar an die nordwestlichen Gebiete der Stadt Chemnitz.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich rd. 1,2 km südlich des Zentrums der Gemeinde Hartmannsdorf und rd. 5 km nordwestlich der Stadtgrenze von Chemnitz.

Die Bergstraße als Straße innerhalb des Wohngebietes verläuft etwa von Südosten nach Nordwesten, von der Bahnhofstraße zur Schulstraße. Das bewertete Grundstück liegt innerhalb der Bebauung. Auf dem Grundstück besteht fast ebenes Gelände. Der Wäscheplatz der Mieter befindet sich auf einem Grundstück an der Bergstraße gegenüber des Wohnhauses Bergstraße 8 und 10.

Mittlere Wohnlage in unmittelbarer Nähe der Großstadt Chemnitz, keine Geschäftslage

Hartmannsdorf erhält mit der Verlängerung der A 72 einen direkten Autobahnanschluss. Seit der Eröffnung der A 72 ist die B 95 in Hartmannsdorf keine Bundesstraße mehr.

Es handelt sich um eine offene Bauweise von kleineren bis mittleren Mehrfamilienhäusern. In der Umgebung sind Parkflächen für PKW vorhanden.

Wohnfläche

Der Bauzeichnung mit den Flächenangaben sind folgende Größen der Wohnfläche zu entnehmen:

Wohnung Nr. 12 DG rechts als 2-Raum Wohnung:

Wohnen / Küche	13,63 m ²
Schlafen	11,06 m ²
Bad	4,11 m ²
Flur	2,87 m ²
Gesamtwohnfläche	31,67 m²
Mieterkeller	5,74 m ²
Wäschekammer	3,32 m ²

Lichte Raumhöhe im Dachgeschoss lt. Bauzeichnung gerundet: ca. 2,45 m

Kunststofffenster (weiß) mit Isolierverglasung, die Fenster des Wohnraums mit Küche sind nach Nordosten und Südosten, die Fenster des Schlafrums sind nach Nordwesten und Nordosten, das Fenster des Bades ist nach Südosten gerichtet.

Das Bad ist raumhoch gefliest und mit Badewanne, Waschbecken mit Spiegel und hängendem WC ausgestattet. Bodenfliesen sind verlegt.

Heizung mittels Gastherme im Raum Wohnen / Küche, Plattenheizkörper mit Heizkörperventilen an den Wänden.

Elektroinstallation ist unter Putz verlegt, Gegensprecheinrichtung und Klingel, Fernmelde-, Rundfunk- und Fernsehanschluss

Dipl.-Ing. R. Hohenberger, ö.b.u.v. Sachverständige