

Exposé

Az.: 27 K 224 / 23

1. Ausfertigung

**EIGENTUMSWOHNUNG NR. 6
SEBASTIAN-BACH-STRASSE 24
09130 CHEMNITZ**



Dipl.-Ing. Katrin Dinges

Stellv. Vors. im Gutachterausschuss
der Stadt Chemnitz

Mitglied im Bundesverband
Freier Sachverständiger e.V.

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Beleihungswertermittlung

Reg.-Nr. KD 77 / 05 / 10 / 144624

EXPOSE

Aktenzeichen 27 K 224 / 23

Grundbuchamt Chemnitz
Grundbuch Wohnungsgrundbuch von Gablenz Blatt 5690

BV-Nr. 1 85/1.000 Miteigentumsanteil (ME) an dem Grundstück der Gemarkung Gablenz, Flurstück Nr. 645 a zu 940 m², Sebastian-Bach-Straße 24 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss mit Balkon und Keller im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 sowie Sondernutzungsrecht am Abstellraum im tieferliegenden Treppenabsatz und PKW-Stellplatz im Freien, im Lageplan bezeichnet mit Nr. 6

Postanschrift Sebastian-Bach-Straße 24, 09130 Chemnitz

Einwohnerzahl ca. 247.000 Einwohner

Verkehrslage, Entfernungen Ortslage, im Stadtteil Gablenz in einem gewachsenen Gebiet, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) und die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis und sind fußläufig zu erreichen; das Stadtzentrum ist innerhalb von ca. 10 Autominuten erreichbar; die Bundesautobahnen A 4 Anschlussstelle Chemnitz Glösa ist in ca. 12 Autominuten erreichbar, Bahnhof Chemnitz mit RB-Anschluss

Wohnlage Mittlere bis gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzung in der Umgebung wohnbauliche Nutzungen in überwiegend geschlossener, drei- bis viergeschossiger Bauweise, teilweise gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, vis a vis befindet sich eine Kindertagesstätte

Objektart Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus

Baujahr	ca. 1910
Modernisierung/Umbau	ca. 2001

**Kurzbeschreibung
Wohnungseigentum**

Die Wohneinheit Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss rechts vom Treppenhause und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad / WC, Flur, Balkon mit ca. 79 m²; Abstellraum im Treppenhaus und im KG

Hinweis: Die o. a. Fläche beruht auf Angaben in den vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung; es erfolgte **kein** Aufmaß. Diese Angabe kann vom tatsächlichen Wert wesentlich abweichen!

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren in der Wohnung 6 augenscheinlich keine Bauschäden / Baumängel erkennbar. Am gemeinschaftlichen Eigentum waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich einzelne Putzschäden im Bereich der Rückfront und Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand, insbesondere im Bereich der Balkone (mglw. defekte Entwässerung) und einzelne Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich mit Ausblühungen erkennbar.

Hinweis: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über die Gesundheit schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Zubehör	augenscheinlich kein Zubehör vorhanden
----------------	--

Ortsbesichtigung	18.11.2024
Bewertungs- / Qualitätsstichtag	18.11.2024

Vermietungsstand zum Ortstermin	vermietet
--	-----------

anteiliger Bodenwert	rd. 10.981,00 €
-----------------------------	-----------------

Vergleichswert A (Kaufpreise)	87.700,00 €
Vergleichswert B (Richtwert)	84.200,00 €
Ertragswert	88.000,00 €

Verkehrswert	87.700,00 € (gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV Vergleichswert A, Vergleichswert B und Ertragswert stützend)
---------------------	---

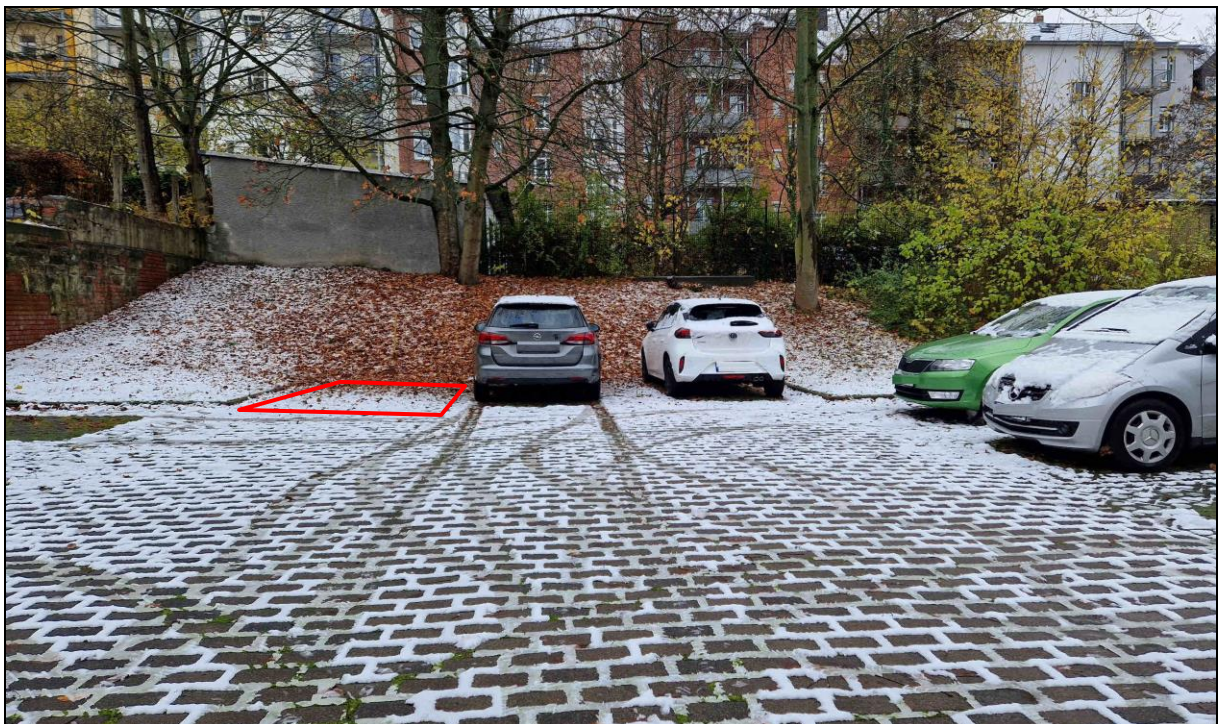
Mehrfamilienhaus Sebastian-Bach-Straße 24



Rückfront

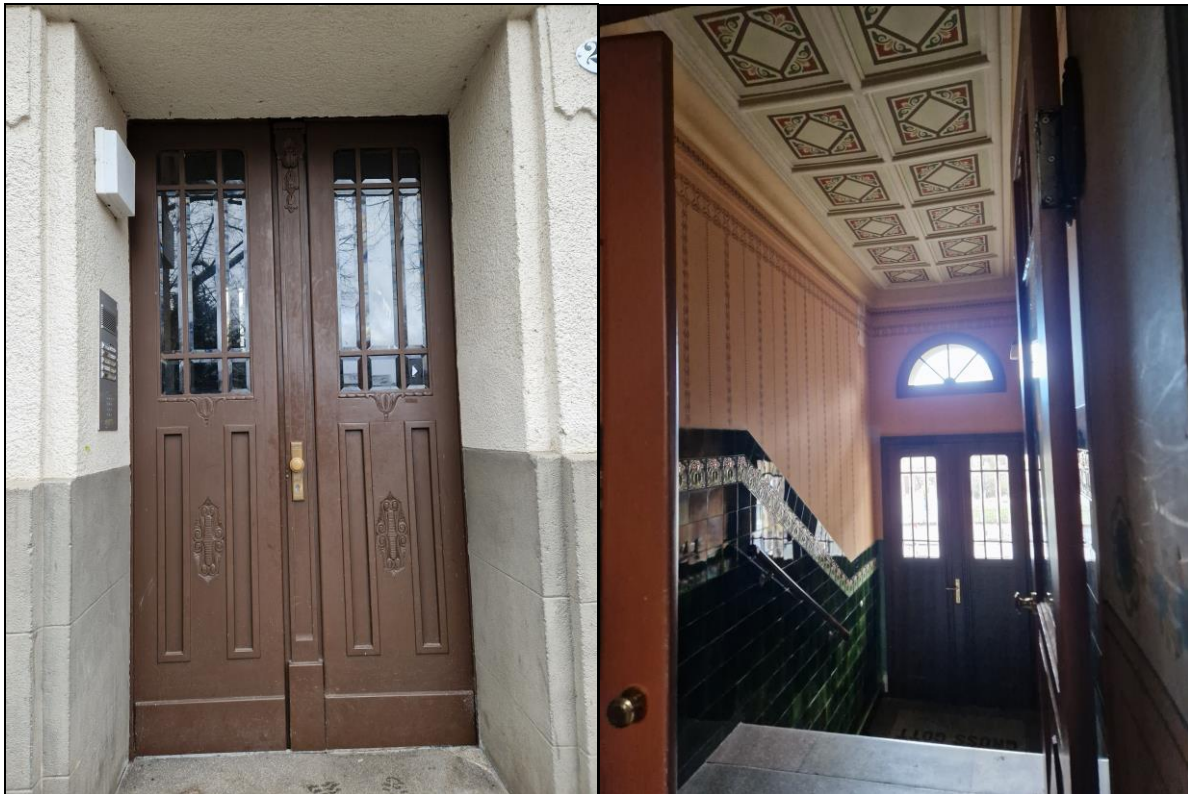


Hofbereich mit Stellplätzen / Stellplatz 6



Innenansichten / Beispielansichten

Hauseingangsbereich



Treppenhaus / Hausflur mit Wohnungseingangstür



Kellergeschoss Kellerbereich mit Mieterkeller



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

