



1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 13.01.2025
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 230 / 24
Bewertungsgegenstand:	Eigentumswohnung Nr. 3
Miteigentumsanteil:	66 / 1.000
Grundstücksgröße:	710 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit 14 Wohnungen
Wohnfläche W3:	58,78 m ²
Vermietungssituation:	leerstehend
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	12.12.2024
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	46.600 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	Stadt Chemnitz, Gemarkung Chemnitz
Verkehrslage:	Lage in verkehrsberuhigter Ottostraße – Sackgasse, dadurch keine direkte Zufahrt zur Straße der Nationen, trotzdem gut durch umliegende Straßen erschlossen, westlich verläuft B 107 zur AASS Chemnitz Glösa auf die A4, stadteinwärts 2 km ins Stadtzentrum, ÖPNV vorhanden
Wohnlage/Infrastruktur:	gute Wohnlage, ruhig, auch hofseitig, zwei Einkaufsmärkte an der Blankenauer Straße, Einkaufszentrum Sachsenallee ca. 500 m entfernt, Opernhaus, Stadthalle und Schwimmbad in 2 km Umkreis Grund- und Mittelschule vorhanden
Art der Bebauung in der Umgebung:	viergeschossige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb eines Wohngebietes
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal.



3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr: 1900
 Sanierung: 1995
 Konstruktionsart: Massivbauweise
 Art der Gebäude: viergeschossig, DG ausgebaut, voll unterkellert
 Nutzung: als Wohnhaus genutzt, 14 Wohnungen mit 896 m² Wohnfläche
 Dach: Satteldach als Pfettendach mit Schiefer
 Treppe: massive Treppe, Podeste mit Fliesenbelag
 Fenster: straßenseitig: einflüglige grüne Holzfenster, mit kippbarem Oberlicht
 hofseitig: einflüglige, weiße Kunststofffenster mit integrierten Oberlicht
 Außenanlagen: begrünter Hinterhof, ohne Bepflanzung,
 kleiner Vorgarten mit Wiesenfläche
 Baumängel: kleine Bauschäden am straßenseitigen Gebäudesockel

4. Wohnungsbeschreibung:

Raumaufteilung: Wohnraum, Schlafräum, Kinderzimmer, Küche, fensterloses Bad, Flur, AK und Balkon, Kellerabteil Nr. 3
 Wohnungsausstattung: Wandbelag: Wohnräume: Rauhfaser (teilweise fleckig)
 Bad: komplett weiß gefliest
 Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
 Bodenbelag: Wohnräume textiler Auslegware (verbraucht)
 Bad und Küche mit Fliesenbelag
 sanitäre Ausstattung: Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
 Heizung: Gas-Zentralheizung mit Plattenheizkörpern mit Thermostaten

Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung der Wohnung W3:

