



## 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 <sup>2</sup>
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit 14 Wohnungen
Wohnfläche W3:	58,78 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation:	leerstehend
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	12.12.2024
<b>Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):</b>	<b>46.600 €</b>

## 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 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Dach:	Satteldach als Pfettendach mit Schiefer
Treppe:	massive Treppe, Podeste mit Fliesenbelag
Fenster:	straßenseitig: einflügelige grüne Holzfenster, mit kippbarem Oberlicht hofseitig: einflügelige, weiße Kunststofffenster mit integrierten Oberlicht
Außenanlagen:	begrünter Hinterhof, ohne Bepflanzung, kleiner Vorgarten mit Wiesenfläche
Baumängel:	kleine Bauschäden am straßenseitigen Gebäudesockel

**4. Wohnungsbeschreibung:**

Raumaufteilung:	Wohnraum, Schlafrum, Kinderzimmer, Küche, fensterloses Bad, Flur, AK und Balkon, Kellerabteil Nr. 3
Wohnungsausstattung:	Wandbelag: Wohnräume: Raufaser (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:

