



1. Allgemeine Angaben:

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 16.01.2025
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 233 / 24
Bewertungsgegenstand:	Teileigentum Nr. 6
Miteigentumsanteil:	637,31 / 10.000
Grundstücksgröße:	1.098 m ²
Flurstücke:	2045 r mit 510 m ² und 2054/2 mit 588 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohn- und Geschäftshaus, drei Terrassenhäuser und eine Tiefgarage
Nutzfläche des Teileigentums:	90,00 m ²
Vermietungssituation:	zum WEST leerstehend
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	12.12.2024
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	77.500 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	Stadt Chemnitz, Gemarkung Chemnitz, Ortsteil Sonnenberg
Verkehrslage:	BO liegt an der Fürstenstraße, die quer über den Sonnenberg verläuft, Sonnenberg durch Augustusburger- und Dresdner Straße erschlossen, Dresdner Straße entspricht der B 169 bzw. B 173 Richtung Freiberg, in nördlicher Richtung Anschluss an A 4 und A 72, Entfernung zum Stadtzentrum ebenfalls ca. 2 km, durch öffentliche Buslinien erreichbar
Geschäftslage:	Fürstenstraße bekannte Adresse, ehemals Standort Amtsgericht, stark frequentierte Straße mit Buslinie, Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen im Umfeld vorhanden, Grundschule, Mittelschule, Gymnasium und Terra Nova Campus
Art der Bebauung in der Umgebung:	viergeschossige Gründerzeithäuser in geschlossener Bebauung
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb von Wohnbauflächen
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	1993
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Art der Gebäude:	viergeschossig, DG ausgebaut, voll unterkellert
Nutzung:	Wohn- und Geschäftshaus (8 Gewerbeeinheiten, 2 Wohnungen)
Dach:	Gewölbedach aus Stahltragwerk mit Holzpfetten
Treppe:	massive Treppe mit Natursteinbelag
Fenster:	wärmegedämmte Stahlfenster mit Isolierverglasung
Aufzug:	vorhanden
Außenanlagen:	Hinterhof mit drei Terrassenhäusern bebaut, die über einer Tiefgarage stehen, wenig Freifläche vorhanden, kaum Grünfläche

4. Beschreibung der Gewerbeeinheit:

Raumaufteilung:	flexible Raumaufteilung möglich: mit Trockenbau unterteilt: jetzt 3 Büroräume, Teeküche, WC-Raum und Flur vorhanden
Ausstattung:	Wandbelag: Büroräume: Feinputz, weiß gestrichen, WC: weiß gefliest bis Oberkante Tür, Küche. Fliesenspiegel im Arbeitsbereich, Bodenbelag: Büroräume: 7 mm rollstuhlfester Teppich, WC und Teeküche: Fliesenbelag
sanitäre Ausstattung:	Waschbecken und WC
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Plattenheizkörpern mit Thermostaten
Beleuchtung.	attraktive Beleuchtung in den Büroräumen mit Lichtspots bzw. indirekter Beleuchtung, Installationsleiste mit Steckdosen und Internetanschluss

Grundriss Obergeschoß mit Kennzeichnung der Gewerbeeinheit Nr. 6:

