

## **Exposé zur Verkehrswertermittlung**

### **für die Immobilie**

### **Wohnhaus (Villa)**

### **Hermersdorfer Straße 15**

### **09127 Chemnitz**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine ca. 2000 sanierte und modernisierte Villa am Stadtrand von Chemnitz. Die Villa befindet sich abseits der sonstigen Bebauung zwischen Wald und Feld. Auf dem sehr großen Grundstück befindet sich weiterhin eine Doppelgarage. Über das Grundstück verläuft der Gablenzbach (wahrscheinlich zumindest teilweise verrohrt). Ob der in der Flurkarte und in den alten Lageplänen eingetragene Teich noch vorhanden ist, konnte die Gutachterin nicht feststellen. Wahrscheinlich ist keine Wasserfläche mehr vorhanden, möglicherweise aber noch die Vertiefung des ursprünglichen Teiches. Die weitere Gestaltung der Außenanlagen konnte die Gutachterin nicht erkennen, da das Grundstück teilweise von hohem Bewuchs umgeben ist.

Die Villa wird augenscheinlich vom Schuldner bewohnt.

Dem äußeren Anschein nach wurden die Modernisierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen, zumindest beim Außenputz und den Außenanlagen sind weitere Investitionen erforderlich.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse**

Zwangsversteigerungsverfahren	27 K 369/20, Amtsgericht Chemnitz
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag	03.06.2021, Die Begutachtung konnte nur von außerhalb der Grundstücksgrenzen aus erfolgen. Der Zutritt zum Grundstück wurde der Gutachterin untersagt.
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 1053/2, Gemarkung Adelsberg
Stadtteil	Adelsberg
Grundstücksgröße	9.036 m <sup>2</sup>
Abschlag wegen Baumängeln und Bauschäden	75.000 €
Wohnfläche	385 m <sup>2</sup>

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser  
Verkehrswertgutachten über die Immobilie  
Wohnhaus Hermersdorfer Straße 15, 09127 Chemnitz*

Denkmalschutz	besteht nicht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung
Altlastenkataster	keine Eintragung
Hausschwammverdacht	besteht nicht
Besonderheit	Grenzverlauf der westlichen Grundstücksgrenze nicht geklärt Wege- und Leitungsrechte nicht vollständig gesichert
<b>Verkehrswert</b>	<b>760.000 €</b>

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser  
Verkehrswertgutachten über die Immobilie  
Wohnhaus Hermersdorfer Straße 15, 09127 Chemnitz*

Blick von Norden



Quelle Foto: Bereitsteller: Stadt Chemnitz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0,  
Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Blick von Westen



Quelle Foto: Bereitsteller: Stadt Chemnitz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0,  
Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



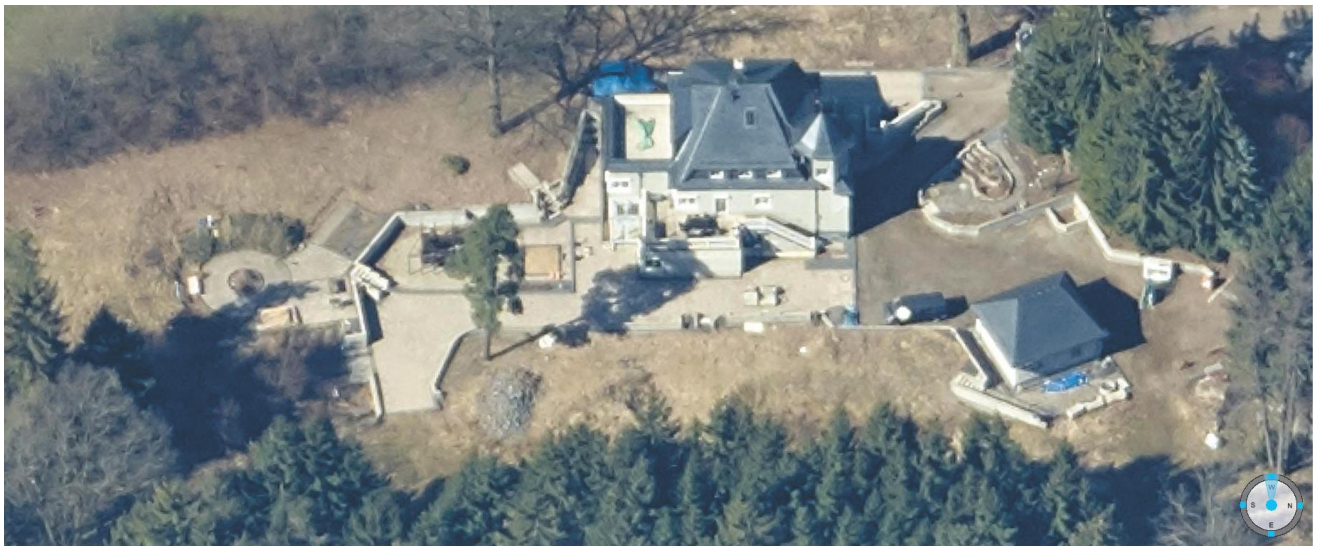
*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser  
Verkehrswertgutachten über die Immobilie  
Wohnhaus Hermersdorfer Straße 15, 09127 Chemnitz*

Blick von Süden



Quelle Foto: Bereitsteller: Stadt Chemnitz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0,  
Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Blick von Osten



Quelle Foto: Bereitsteller: Stadt Chemnitz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0,  
Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)