

Vermietete 4-Raum-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

E-Mail
info@palmer-immobilien.de

Internet
www.palmer-immobilien.de

Niederlassungen

Güterhofstraße 5
01445 Radebeul

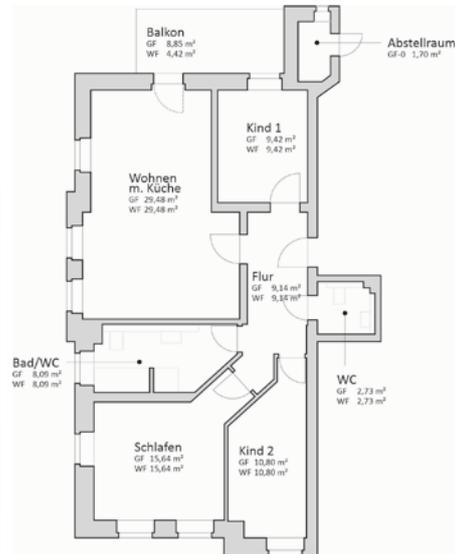
Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806



Versteigerungsgericht:
Amtsgericht Dresden

Wohnfläche laut Mietvertrag:
k.A.

umlagefähiger Teil des Hausgeldes:
2.636,37 €/Jahr

Telefon 0351-4135124
Telefax 0351-4276766

Aktenzeichen:
522 K 247/22

Tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß:
89,72 m²

nicht umlagefähiger Teil des Hausgeldes:
1.339,62 €/Jahr

Ferdinand-Lassalle-Str. 11
04109 Leipzig

Grundbuchamt: Grundbuch von:
Pirna Heidenau

Vermietungsstand:
vermietet

Instandhaltungsrücklagen (z. 09.02.2024):
gesamt ca. 37.048,58 €

Telefon 0341-99387725
Telefax 0341-99387726

Blatt: Gemarkung:
4470 Mügeln

Aktuelle Nettokaltmiete:
5.700,00 €/Jahr

Salzstraße 2
09113 Chemnitz

Flurstück: Größe:
459 1.140 m²

Objektzustand:
normal

Telefon 0371-28309805
Telefax 0371-28309806

Postalische Anschrift:
**Haackelstr. 6
01809 Heidenau**

Energieausweis:



Vorgefundenen Gegenstände:

sh. Punkt 9

Miteigentumsanteil:
159/1.000stel

Baulasten:
nein

Verkehrswert nach §194 BauGB ohne den Wert von vorgefundenen Gegenständen und ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abteilung II:

Objektart:
Eigentumswohnung (4-Raum)

Altlasten:
nein

Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag:
13.03.2024 13.03.2024

Sanierungsgebiet:
nein

Baujahr:
1890er Jahre

Modernisierung:
um 2001

Denkmalschutz:
ja

rd. 190.000 €

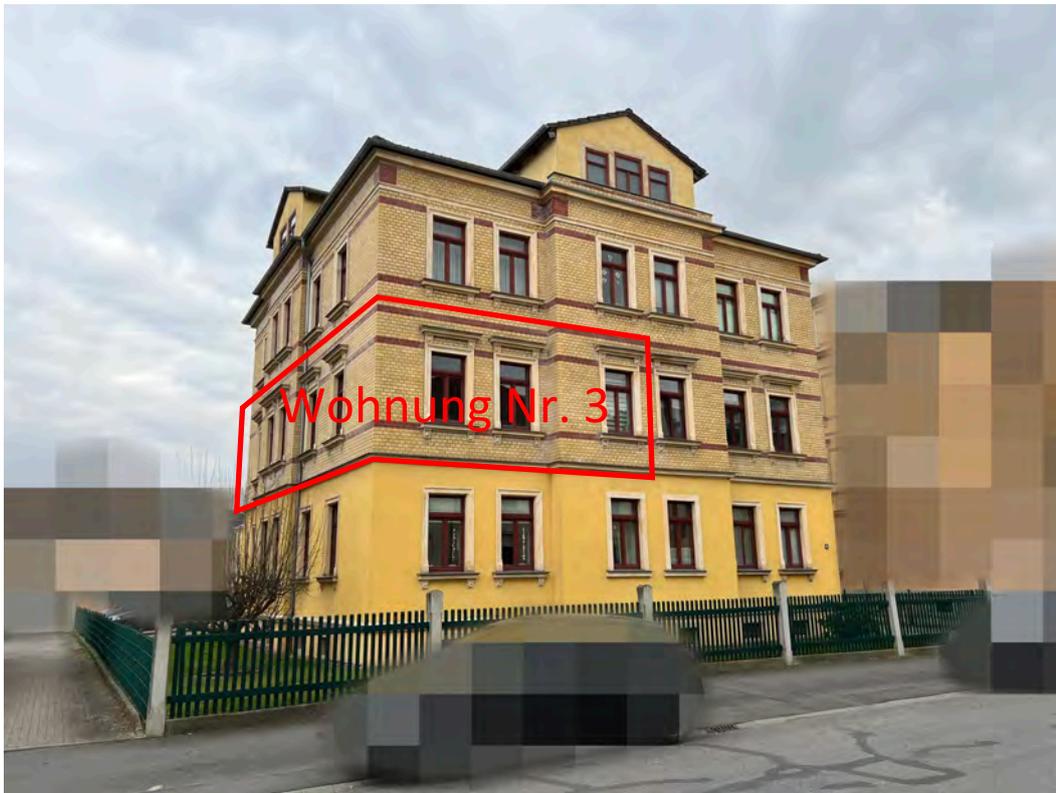


Dipl.-Ing. Rico Palmer

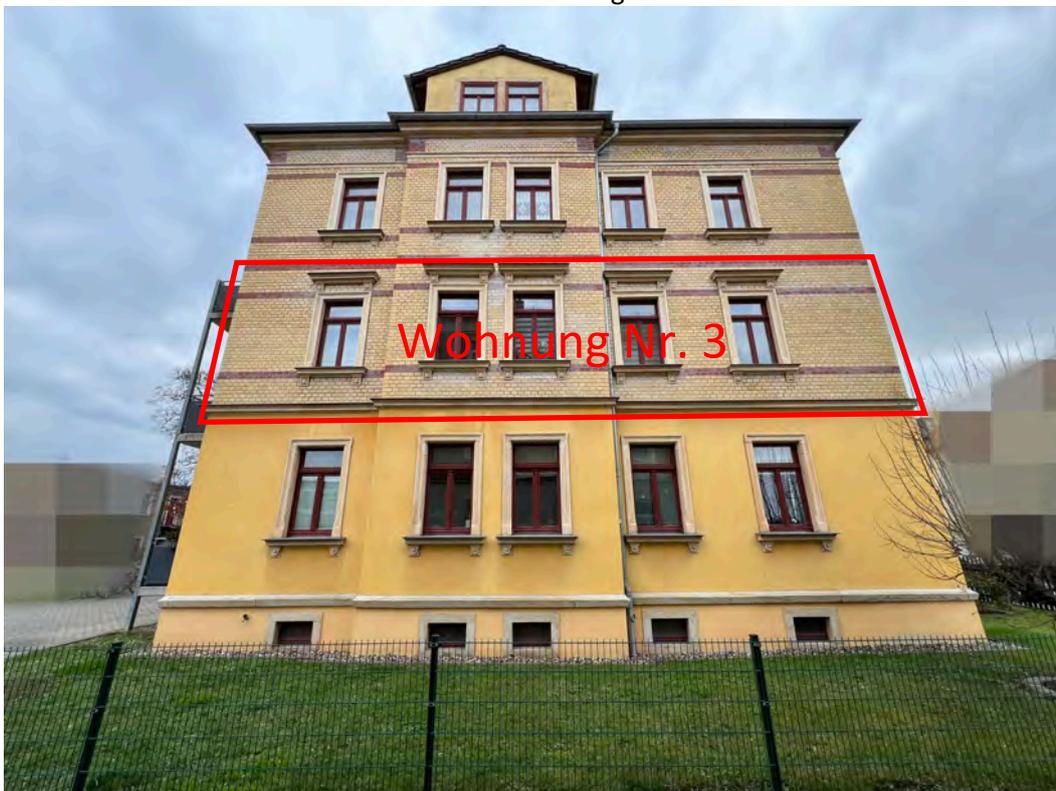
Von der Industrie- und Handelskammer Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.



Blick von der Haeckelstraße aus nördlicher Richtung



Nordostseite des Wohnhauses

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haekkelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 44 -



Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Gebäuderückseite



Hauseingangstür

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Dipl.-Ing. Rico Palmer

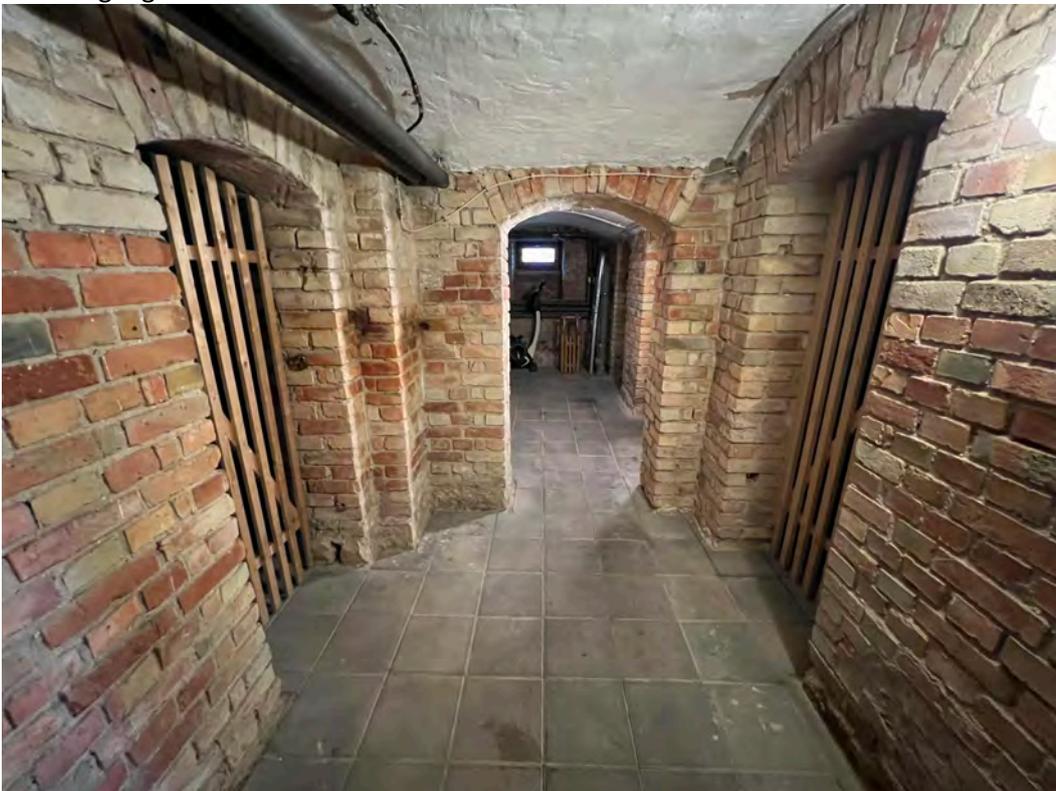
Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Hauseingang



Kellergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 46 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Waschraum im Kellergeschoss mit einzelnen, den Wohnungen zugewiesenen Stellplätzen



Wäschetrockenraum im Kellergeschoss

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 47 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Zwischengeschoss im Treppenhaus (zw. EG und 1.OG); Abstellraum Nr. 3



Treppenhaus

Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 48 -

Dipl.-Ing. Rico Palmer

Von der Industrie- und
Handelskammer Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in der
Landeshauptstadt Dresden

Mitglied im Bundesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.



Wohnungseingangstür zur Wohnung Nr. 3



Stellplatz Nr. 3
(Sondernutzungsrecht
für Wohnung Nr. 3)

Freifläche hinter dem Gebäude mit den Stellplätzen – der oben gekennzeichnete Stellplatz wird vom Mieter der Wohnung Nr. 3 genutzt – da die Anordnung der Stellplätze vom Aufteilungsplan abweicht, ist die sichere Lagebestimmung des Stellplatzes Nr. 3 nicht möglich

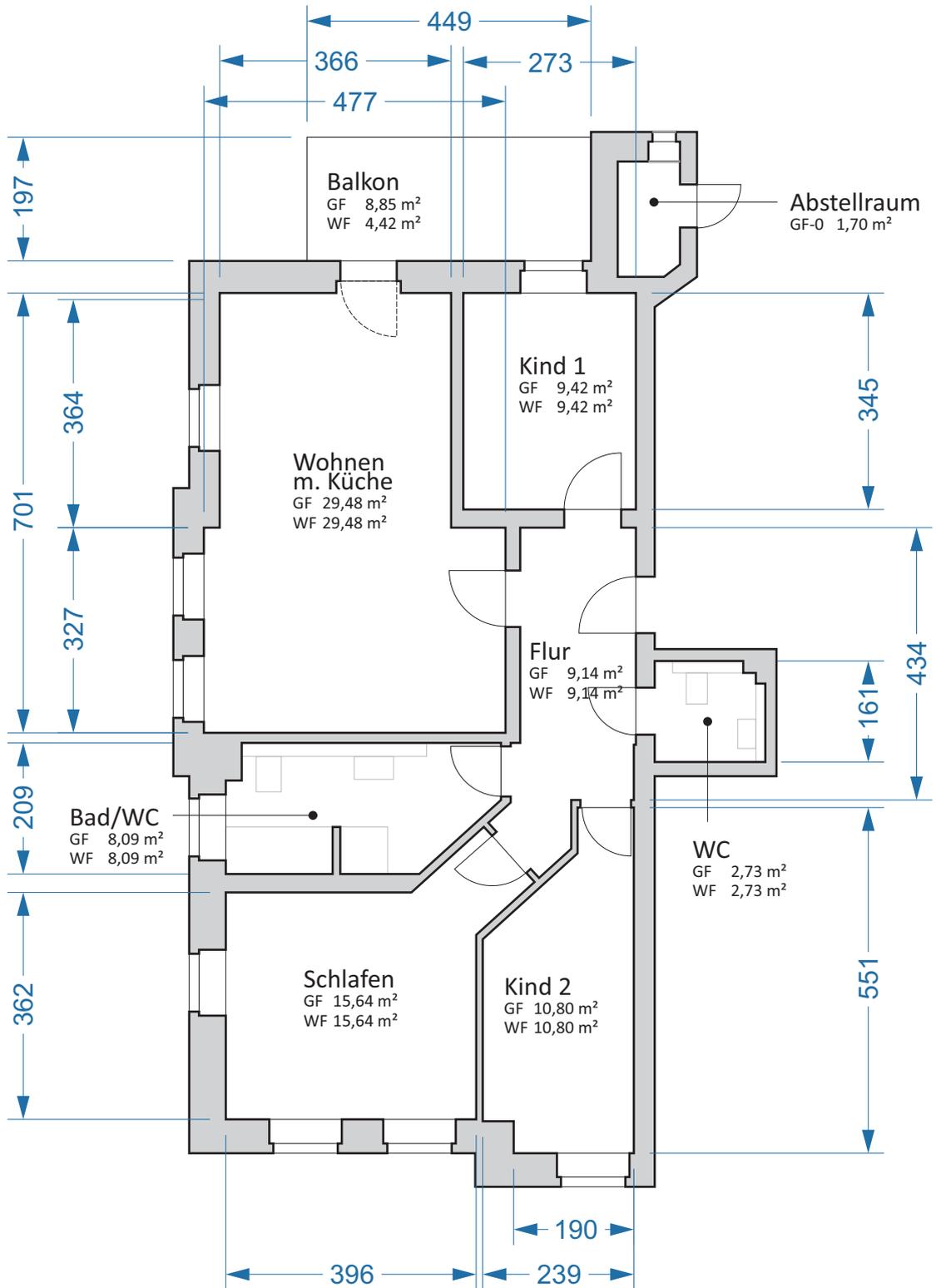
Auftraggeber:

Amtsgericht Dresden – Zwangsversteigerung –
Az.: 522 K 247/22

Wertermittlungsobjekt:

Haeckelstr. 6, 01809 Heidenau
Wohnung Nr. 3, Keller Nr. K 3 und SNR an Pkw-Stpl. Nr. 3

Seite
- 49 -



Verfasser: Palmer Immobilienbewertung
 Rico Palmer, Dipl.-Ing.
 Aufmaßdatum: 13.03.2024
 Zeichnungsdatum: 14.05.2024
 Zeichnungsformat: DIN A4
 Maßstab: 1:100

Maßangaben in cm
 RH ... lichte Raumhöhe
 GR ... zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (1,2) WoFIV
 GR-0 ... nicht zur Wohnfläche gehörende Grundfläche nach § 2 (3) WoFIV
 WF ... anrechenbare Wohnfläche nach § 3,4 WoFIV



Grundriss Wohnung Nr. 3 im 1.OG

Haeckelstr. 6
01809 Heidenau

Anmerkung des Gutachters: Die Grundrisszeichnung habe ich anhand des zum Ortstermin erstellten Wohnflächenaufmaßes erstellt. Alle Maß- und Flächenangaben sind am Bau verantwortungsvoll und eigenverantwortlich auf Richtigkeit zu prüfen.