



1. Allgemeine Angaben:

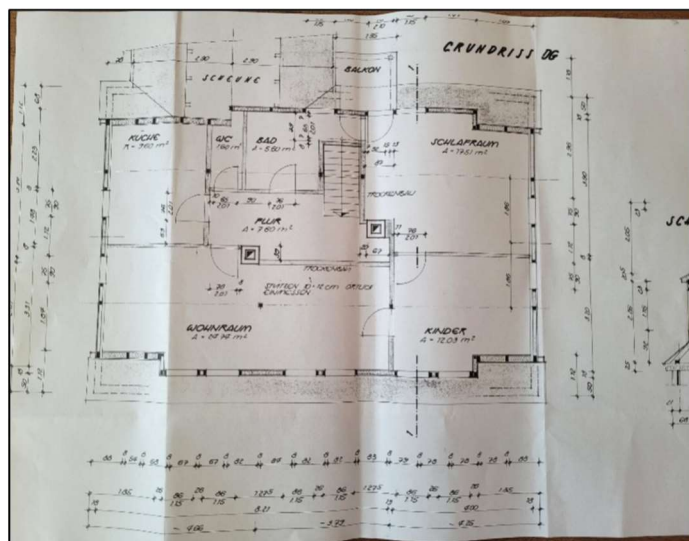
Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten vom 13.03.2025
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren im AG Chemnitz unter AZ: 27 K 279 / 24
Bewertungsgegenstand:	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße:	12.857 m ²
Bebauung auf dem Grundstück:	Wohnhaus mit Anbau und zwei Garagen
Wohn- /Nutzfläche:	ca. 248 m ² bzw. ca. 91 m ²
Vermietungssituation:	nicht vermietet, eigengenutzt
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	11.02.2025
Hinweis:	Die Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden.
Verkehrswert (i.S.d. §194 BauGB):	204.000 €

2. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	LK Erzgebirge, Gemeinde Seiffen, Gemarkung Seiffen
Verkehrslage:	nächste Bundesstraße in Olbernhau in 15 km Entfernung, im Raum Chemnitz Autobahn A4 und A72 erreichbar, in der näheren Umgebung drei Grenzübergänge zu Tschechien
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohnlage, weil Bahnhofstraße mit mittlerer Verkehrsbelastung, Einkaufsmöglichkeiten etc. in Seiffen vorhanden, Kindertagesstätte und Grundschule vorhanden
Art der Bebauung in der Umgebung:	Alleinlage, gegenüber Sommerrodelbahn, Richtung Seiffen beginnt erst die Bebauung oberhalb Bergsiedlung vorhanden mit Einfamilienwohnhäusern
Erschließungszustand:	erschlossen
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Stadtplanerische Einordnung:	Lage innerhalb gemischter Bauflächen und Grünland
Angaben zum Denkmalschutz:	Das Gebäude ist kein Kulturdenkmal.

3. Gebäudebeschreibung:

Baujahr:	Wohnhaus: 1870/1932 Anbau: 1989, Garagen: 1970
Sanierung/Umbau:	Wohnhaus wurde zwischen 1991 bis 2024 stückweise, Ausbau Dachgeschoss: ½ in 2000 und ½ in 2024
Konstruktionsart:	auf Streifenfundamenten gegründet, EG: Mauerwerk, OG: Fachwerk, Holzbalkendecken, Anbau aus Hohlblocksteinen und Stahlbetonhohldielen
Art der Gebäude:	WH: nicht unterkellert, zweigeschossiges Gebäude, DG ausgebaut Anbau: nicht unterkellert, zweigeschossiges Gebäude, Flachdach
Nutzung:	EG: eigengenutzt von Antragsgegner, OG: leerstehend DG: Familienangehörige
Besonderheit:	Wohnungen pro Etage nicht in sich abgeschlossen (außer DG), Zugang zur oberen Wohnung, jeweils durch die untere Wohnung
Dach:	WH: Satteldach als Pfettendach mit Eifelplatte Anbau: flach geneigtes Zeldach mit Bitumenschindeln
Treppe:	Holztreppen
Fenster:	überwiegend weiße ein- und zweiflüglige Kunststofffenster, sechs alte Holz-Verbundfenster, ohne Sprossen, zweiflüglige Fenstertüren zu den Terrassen
Innenausstattung:	einfache Wand-, Decken und Fußbodenbeläge, OG: sanierungsbedürftig EG: fensterloses Bad mit Wanne, WC, WB von 1985 OG: Bad in Küche integriert, ohne Tür, Wanne, WB, WC separat DG: Bad mit Dusche, WB: unfertig, WC separat gekoppelte Öl-Holzheizung vorhanden, Plattenheizkörper und ca. 10 Rippenheizkörper
Außenanlagen:	Grundstück setzt sich zusammen aus: 1.142 m ² Wohnbaufläche, 6.619 m ² Grünland, 4.222 m ² Wald und 874 m ² stehendes Gewässer, Gelände leicht steigend, hinter dem Haus starke Hanglage, Gebäude- und Freifläche durchschnittlich gepflegt, rechts vom Wohnhaus solider Wintergarten vorhanden



Grundriss Dachgeschoss: