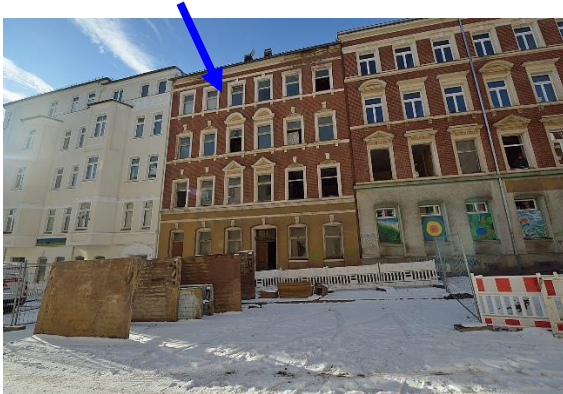


Objekt: Leerstehendes Mehrfamilienhaus

Zietenstraße 1a
09130 Chemnitz



Gebäudeart	Mehrfamilienhaus, viergeschossig, unterkellert, nicht ausgebauten Dachgeschoss	Standort & Lage
Nebengebäude	---	Bundesland: Sachsen
Garagen / Stellplätze	nur im öffentlichen Verkehrsraum	Stadt: Chemnitz
Baujahr	ca. 1899	Einwohner: ca. 247 000
Modernisierung	---	Chemnitz ist westlich im Freistaat Sachsen gelegen und befindet sich im Erzgebirgsbecken am Nordrand des Erzgebirges. Durch das nordwestliche Stadtgebiet führt die A 4 Erfurt – Dresden, welche auf die A 72 trifft. Des Weiteren führen durch das Chemnitzer Stadtgebiet die Bundesstraßen B 95, B 107, B 169, B 173 und B 174.
Grundstücksgröße	274 m ²	Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in Innenstadtlage, ca. 2 km östlich vom Stadtzentrum entfernt.
Flurstück	3974/3	Gute Wohn- und Geschäftslage. Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; mehrgeschossige, geschlossene Bauweise.
BV-Nr.	1	Ausstattung
Wohn-/Nutzfläche	insgesamt 379,79 m ²	<u>Konstruktionsart:</u> Massive Bauweise
Miet-/Pachtverhältnisse	komplett leerstehend	<u>Fußböden:</u> Dielung verschlissen, tlw. durchgebrochen
Mietkautionen	ohne, da Leerstand	<u>Außenverkleidung:</u> Putz bis Oberkante EG, sonst Klinkerstein.
Nettokaltmieteinnahmen	25 068 € p.a. (marktüblich)	<u>Treppen:</u> Massive Ausführung
Zubehör / Scheinbestandteile	---	<u>Innenansichten:</u> Verschlossene, tlw. zerstörte
Denkmalschutz	nein	<u>Fenster:</u> Einfachverglaste, alte Holzfenster, verschlissen
Besonderheiten	Schäden am Dach und Tragwerkskonstruktion, tlw. eingestürzte Decken	<u>Türen:</u> Einfache Holztüren, verschlissen
Sonstiges	Lage im Sanierungsgebiet	<u>Elektro:</u> ohne, bzw. nicht nutzungsfähig
		<u>Sanitär:</u> ohne
		<u>Belichtung:</u> gut
		<u>Heizung:</u> ohne
Verkehrswert (Marktwert): 59 000 €		Zustand/Allgemeinbeurteilung
➔ ca. 155 €/m ² Mietfläche		Das Objekt ist im aktuellen Zustand nicht nutzbar. Das Dach ist defekt und das eindringende Wasser hat zu schweren Schäden an der Tragwerkskonstruktion geführt. Ein Zugang zum Dachgeschoss ist nicht möglich, da die Tragfähigkeit einzelner Dachbalken nicht mehr gewährleistet ist. Schwammschäden sind nicht auszuschließen. Seitens des Unterzeichners wurden keine Untersuchungen auf Pilze und anderen Schädlingbefall vorgenommen (nicht Bestandteil dieses Gutachtens). Diesem Gutachten wird die vollständige Modernisierung und Sanierung des Gebäudes unterstellt.