



von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Vorgang:	Zwangsversteigerungssache 30 K 11/22 - GA-Nr. 10432
Grundstück:	Auerstr. 47, 49, Richard-Sorge-Str. 68 in 10249 Berlin-Friedrichshain (Friedrichshain-Kreuzberg)
Grundstücksgröße:	1.484 m ²
Lage:	noch zentraler Stadtbereich mit guter technischer/sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum akt. Mietspiegel gute Wohnlage
Objektart:	Wohnungseigentum Nr. 26 im 2. OG postalisch Mitte links bzw. im Stichflur postalisch rechts im Gebäudeteil Auerstraße 47 in einem 7-geschossigen Neubaukomplex mit Vorderhaus und Seitentrakt und vollständiger Unterkellerung u.a. als Tiefgarage sowie einem voll unterkellerten 6-geschossigen Altbauteil mit Vorderhaus nebst rechtem Seitenflügel - 56 Wohnungseigentüme, 3 Teileigentüme als Gewerbeobjekte (Läden), 1 Teileigentum als ehemaliger Technikraum (bzw. nunmehr Lagerraum) sowie 11 Teileigentüme als PKW-Tiefgaragenplätze
Baujahr (Mod.-/Inst.):	Baujahr Altbau Richard-Sorge-Str. 68 1904/Neubau 2019 (-)
Wohn-/Nutzfläche:	nach diesseitiger Ermittlung ca. 42,44 m ² zzgl. der anrechenbaren Balkonfläche mit ¼ der Grundfläche von 4,40 m ² mit 1,05 m ² respektive insges. ca. 43,49 m ² Wfl. incl. der Balkonfläche
Zuschnitt:	2-Zimmerwohnung mit Wohn-/ Esszimmer als sogen. Wohnküche ohne einen Flur o.ä. als Sicht- und Schallschleuse zum Treppenhausflur, innenliegendes und motorisch belüftetes und künstlich belichtetes Badezimmer, Schlafzimmer als gefangenes Zimmer mit Zugang über die davor belegene Wohnküche und Balkon
Mietverhältnis/-ertrag:	nach Sachlage gewerblicher Mietvertrag zum Zwecke der Unter Vermietung im Rahmen von Kurzzeitvermietungen/ von dem Generalmieter 1.167,00 €/Monat (nettokernt)
Heizungsart:	FernwärmeverSORGUNG sowie zentrale WarmwasserversORGUNG
Konstruktion/Ausbau:	massive Bauweise / zeitgerecht
Verkehrswert:	345.000,00 € am 18.02.2025 (ohne Berücksichtigung von evtl. Belastungen aus Abt. II)



Eckgrundstück Auerstraße 47, 49 u.a.



Neubau-VH Auerstr. 47 - ETW-Nr. 26 im 2.OG



Grundriss Auerstr. 47 (ETW-Nr. 26 im 2.OG)



Flurkarte (Auerstr. 47/49 Richard-Sorge-Str. 68)