

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 22/23

Exposé

Berlin, den 08.02.2024

Bewertungsort

Krusauer Straße 39
 12305 Berlin-Lichtenrade



Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage im Rohbau

Gebäude

2-geschossiges Gebäude zuzüglich Keller und DG-Ausbau

Baujahr Gebäude

Bestandsgebäude ca. 1898
 Umbau zur Zeit im Rohbau

Objektzustand

Gebäude

Gebäude im unfertigen Umbauzustand - Rohbauzustand

Garage

Gebäude im unfertigen Bauzustand

Raumkonstellationen

Raumgestaltung gemäß Plan des Bauantrages

Wohnung Nr. 1

Erdgeschoss - 3 Räume

Wohnzimmer, Wintergarten, Küche, Schlafzimmer mit Dusche/WC, Innenflur, Eingangsflur, Treppen zum KG und OG

Obergeschoss - 4 Räume

3 Schlafzimmer, 1 Schlafzimmer mit Ankleideraum, Badezimmer (Umbau), Innenflur, WC-Raum, Ankleideraum, Treppe zum EG

Wohnfläche

Gesamtfläche W1 - rd. 307,0 m²WF

Wohnung Nr. 2

Dachgeschoss - 3 Zimmer

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Innenflur, Eingangsflur, Treppe zum Spitzboden

Spitzboden - 1 Raum

Kein Wohnraum gemäß Bauantrag

Wohnfläche

Gesamtfläche W2 - rd. 141,0 m²WF

Gesamtwohnfläche

448 m²WF (W 1 und W 2)

Einzelgarage

Massivgebäude mit flachgeneigtem Pultdach im Rohbau

Grundstücksgröße

1.101 m² (gemäß Grundbuch)

Örtliche Lage

- Bezirk Tempelhof / Ortsteil Lichtenrade
- Das zu bewertende Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Lichtenrader Damm. Dort befinden sich vereinzelt Geschäfte.
- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für den täglichen Bedarf und Lokale befinden sich im Ortskern von Lichtenrade.
- Buslinien verlaufen im „Lichtenrader Damm“.
- Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.

Verkehrswert

1.415.000 € Bodenwertanteil rd. **826.000 €**