

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 27/24

Berlin, den 23.10.2024

Exposé

Bewertungsort:

Markgrafenstraße 25 A
12105 Berlin-Mariendorf

Bewertungsobjekt:

Sondereigentum - Räume Nr. 3

Objektlage intern:

Seitenflügel (Quergebäude)
 Erdgeschoss, rechts (postalisch)

Stellplatz:

Stellplatz Nr. 1

(Sondernutzungsrecht)

Lage:

1. Platz neben der Garagenanlage im Hof

Gesamtbebauung:

Wohnanlage mit Frontgebäude und Seitenflügel

Gebäudeabschnitte:
 Eingänge:

8 abgeschlossene Gebäudeabschnitte
 Markgrafenstraße 25A, 25B, 25C, 25D,
 25E, 25F, 25G, 26

Wohnungsanzahl:

81 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
 ca. 1956

Baujahr:

Gebäudesanierung:

ab 1996 fortlaufend in Einzelgewerken

Zustand - Wohnanlage:

mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte
 Witterungs- und Abnutzungserscheinungen

Garagen / Stellplätze:

8 Einzelgaragen, 25 Pkw-Stellplätze

Baujahr:

1962

Gebäudeabschnitt / Objektlage:

Markgrafenstraße 25 A

Gebäudekonstellation:

5-geschossiges Massivgebäude mit Vollunterkellerung

Wohnungsanzahl:

10 Wohneinheiten

Wohnungsdaten:

Eigentumswohnung Nr. 3

Wohnungslage:

Seitenflügel, Erdgeschoss, rechts(postalisch)

Wohnungstyp:

3 Zimmer-Wohnung

Raumanordnung:

Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer mit Balkon,
 Küche, Badezimmer/WC, Eingangsflur, Innenflur, Abstellnische

Nettowohnfläche:

rd. 61,0 m²NWF

Wohnungszustand:

genutzter Zustand, Einzelmängel

Verfügbarkeit:

Nutzung durch eine Verwandte ohne Mietvertrag

Örtliche Lage:

- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg / Ortsteil Mariendorf
- Allgemeines Wohngebiet gemäß behödl. Planungsrecht
- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel
- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld.
- Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum.
- Der Volkspark Mariendorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung.
- Die U-Bahn Station „Ullsteinstr.“ befindet sich in Laufweite.

Verkehrswert:

216.000 €

Bodenwertanteil rd. 52.250 €

