

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**

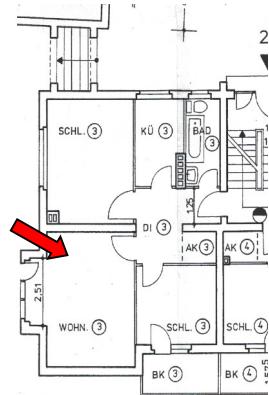


Bewertungsobjekt: **Sondereigentum - Räume Nr. 3**

Objektlage intern:
Seitenflügel (Quergebäude)
Erdgeschoss, rechts (postalisch)

Stellplatz:
Stellplatz Nr. 1
(Sondernutzungsrecht)
1. Platz neben der Garagenanlage im Hof

Lage:
1. Platz neben der Garagenanlage im Hof



Gesamtbebauung: Wohnanlage mit Frontgebäude und Seitenflügel

Gebäudeabschnitte:
Eingänge:
Markgrafenstraße 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 25F, 25G, 26
Wohnungsanzahl:
81 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
Baujahr:
ca. 1956
Gebäudesanierung:
ab 1996 fortlaufend in Einzelgewerken
Zustand - Wohnanlage:
mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungsercheinungen

Garagen / Stellplätze: 8 Einzelgaragen, 25 Pkw-Stellplätze
Baujahr:
1962

Gebäudeabschnitt / Objektlage: **Markgrafenstraße 25 A**

Gebäudekonstellation:
Wohnungsanzahl:
5-geschossiges Massivgebäude mit Vollunterkellerung
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:
genutzer Zustand, Einzelmängel
Verfügbarkeit:
Nutzung durch eine Verwandte ohne Mietvertrag

Örtliche Lage:

- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg / Ortsteil Mariendorf
- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. 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 €