

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 36/23

Exposé

Berlin, den 19.04.2024

Bewertungsort

Dörfelweg 6
12305 Berlin-Lichtenrade

Bewertungsobjekt

**Zweifamilienhaus mit
Einzelgarage**

Wohnhaus

1-geschossiges Gebäude zuzüglich
Keller und ausgebautem Satteldach



(Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

Baujahre

Wohnhaus und Garage
KG und EG mit Flachdach / Garage - ca. 1972
Gebäudeaufstockung
Aufstockung mit einem Satteldach - ca. 1986

Gebäudezustände

Altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen,
kleinere Einzelmängel

Objektnutzung

Nutzung des Gebäudes durch einen Miteigentümer

Kellergeschoss

3 Kellerräume, Partykeller mit Kamin, Waschraum,
Abstellraum unter der Treppe, Heizungsraum mit
abgetrennter Tankanlage, Flur

Erdgeschoss

4 Zimmer-Wohnung

Raumkonstellation

Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer,
Küche, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum KG, Windfang
mit Gäste/WC, Treppe vom Windfang zum DG

Wohnfläche EG

rd. 119,5 m²WF

Dachgeschoss

3 Zimmer-Wohnung

Raumkonstellation

Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche,
Essbereich, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum EG

Wohnfläche DG

rd. 101,5 m²WF

Gesamtwohnfläche

221 m²WF (EG und DG)

Einzelgarage

Massivgebäude mit flachgeneigtem Pultdach

Grundstücksgröße

624 m² (gemäß Grundbuch)

Örtliche Lage

- Verwaltungsbezirk Tempelhof / Ortsteil Lichtenrade
- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht
- Mietspiegel / mittlere Wohnlage
- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern von Lichtenrade.
- Buslinien verlaufen im mittleren Umfeld.
- Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.

Verkehrswert

922.000 € Bodenwertanteil rd. **443.000 €**