Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - **30 K 41/24**

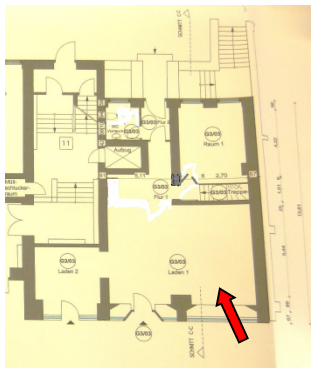
Berlin, den 09.12.2024

Exposé

Bewertungsort: **Frankfurter Allee 11**
10247 Berlin-Friedrichshain

Bewertungsobjekt: **Gewerberäume Nr. G3/03**
Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst zwei Kellerräumen

Objektnutzung: Café mit Antiquariat
Objektlage intern: Erdgeschoss, rechts



Gesamtbebauung: Wohn- und Geschäftshaus mit Denkmalschutz
2 Eingänge - Nummern Nr. 9 und 11
37 Eigentumswohnungen
3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss

Gebäude: 7- und 8-geschossiges Gebäude zuzügl. Keller und ausgebautem DG

Baujahr: ca. 1954-1956

Sanierung: partielle Gebäudesanierung
Gebäudezustand: mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen

Objektdaten: **Gewerberäume Nr. G3/03 - Frankfurter Allee 11**

Raumanordnung:
Erdgeschoss
2 frontseitige Ladenräume, Küche, WC-Raum, 1 rückwärtiger Zugangsflur, 1 Zwischenflur, ein offener Flur zum Laden 1 mit Treppe zum KG
Kellergeschoss
2 Kellerräume, Kellertreppe zum EG

Nutzfläche: **rd. 103,00 m²**
Kellerfläche gemäß Mietvertrag zuzüglich rd. 40 m²

Objektzustand: genutzte gewerbliche Räume als Café und Antiquariat
Verfügbarkeit: vermietete Räume

Örtliche Lage:
- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg / Ortsteil Friedrichshain
- Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets.
- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel
- Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld in den Seitenstraßen vereinzelt angeordnet.
- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich konzentriert in der Frankfurter Allee. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum.
- Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen.
- U- und S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.

Verkehrswert: **631.000 €** Bodenwertanteil rd. 143.900 €