

**Klaus Helms**  
**Dipl.-Bauingenieur**

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 42/24

Berlin, den 17.01.2025

**Exposé**

<b>Bewertungsort:</b>	Möckernstraße 71 10965 Berlin-Tempelhofer Vorstadt
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Wohnungseigentum Nr. 31</b>
<b>Objektlage intern:</b>	<b>linker Seitenflügel 3.OG, links (postalisch)</b>
<b>Gesamtbebauung:</b>	Mehrfamiliengebäude mit 40 Eigentumswohnungen
<b>Gebäudekonstellation:</b>	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	ca. 1874
<b>Sanierung:</b>	ca. 1980-1982 - Umbau, Modernisierung
<b>Gebäudezustand:</b>	normaler Zustand Zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungs- erscheinungen
<b>Wohnungstyp:</b>	<b>2 Zimmer-Wohnung</b>
<b>Wohnräume:</b>	Wohnzimmer als Durchgangsraum zum Schlafzimmer und Zugang zur Küche, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur
<b>Nettowohnfläche:</b>	<b>rd. 45 m<sup>2</sup>WF</b> (gemäß Aufteilungsplan)
<b>Wohnungszustand:</b>	unbekannt <b>Keine Besichtigung möglich!</b>
<b>Verfügbarkeit:</b>	Fremdnutzung am Besichtigungstermin Eine Vermietung ist unbekannt.
<b>Kellerraum:</b>	im linken Seitenflügel
<b>Örtliche Lage:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg</li> <li>- Ortsteil Kreuzberg</li> <li>- Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt</li> <li>- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht</li> <li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li> <li>- Das Objekt befindet sich in einem behördl. Erhaltungsgebiet</li> <li>- Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind im nahen Umfeld in den Haupt- und Seitenstraßen angeordnet.</li> <li>- Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe.</li> <li>- S und U-Bahn Stationen sind im Nahbereich.</li> </ul>
<b>Verkehrswert:</b>	<b><u>175.000 €</u></b> Bodenwertanteil - rd. 71.000 €

