

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 44/23

Berlin, den 22.07.2024

Exposé

Bewertungsort:	Niemannstraße 6 10245 Berlin-Friedrichshain	
Bewertungsobjekt:	Wohnung Nr. 29	
Objektlage intern:	1. OG, rechts (postalisch)	
Gesamtbebauung:	Niemannstraße 6 Ecke Simphonstraße 30, 32	
Wohnanlage:	Eckgebäude 43 Eigentumswohnungen	
Gebäudeart:	Massivgebäude mit DG-Ausbau und Unterkellerung	
Baujahr:	ca. 1909	
Sanierungen:	ca. 2011/2012	
Dachgeschossausbau:	ca. 2013	
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungs- erscheinungen	
Objektdaten:	Wohnung 29 (Eigentumswohnung) 3 Zimmer-Wohnung	
Wohnräume:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Kammer, Duschaum/WC, Flur	
Wohnfläche:	71,60 m²WF	
Wohnungszustand:	normal genutzter Zustand	
Verfügbarkeit:	Nutzung durch einen Mieter	
Kellerraum:	1 Kellerraum mit Sondernutzungsrecht gemäß Grundbuch	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 23139N Flur 27, Flurstück 173 Niemannstr. 6, Simphonstraße 30, 32 Größe: 987 m² Wohnung Nr. 29 226,96/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 21	
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. - Buslinien und Straßenbahnen verlaufen in der Nähe. - U und S-Bahn Stationen befinden sich im Bezirk.	
Verkehrswert:	<u>309.000 €</u>	Bodenwertanteil rd. 142.300 €