

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 Simplonstraße 30, 32

Wohnanlage:

Eckgebäude
43 Eigentumswohnungen

Gebäudeart:

Massivgebäude mit DG-Ausbau
und Unterkellerung

Baujahr:

ca. 1909

Sanierungen:

ca. 2011/2012

Dachgeschossausbau:

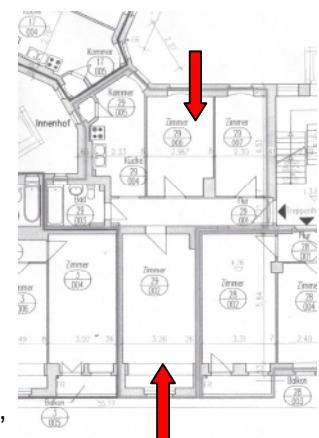
ca. 2013

Gebäudezustand:

mittlerer Bauzustand, zeitbedingte
Witterungs- und Abnutzungsercheinungen

Objektdaten:

Wohnung 29 (Eigentumswohnung)
3 Zimmer-Wohnung



Wohnräume:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,
Küche mit Kammer, Duschraum/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, Simplonstraße 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:

309.000 €

Bodenwertanteil rd. 142.300 €