

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

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 29/23

Berlin, den 10.05.2024

## Exposé

<b>Bewertungsort:</b>	Urbanstraße 51 10967 Berlin-Tempelhofer Vorstadt
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Wohnungseigentum Nr. 12</b>
Objektlage intern:	Vorderhaus, 2.OG, links (postalisch)
<b>Gesamtbebauung:</b>	Mehrfamiliengebäude mit 34 Eigentumswohnungen 3 Gewerbeobjekte im EG-Vorderhaus
<b>Gebäudekonstellation:</b>	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1889
Sanierung:	ca. 1979 - Umbau, Modernisierung und Zentralheizung
Gebäudezustand:	normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungs- erscheinungen, Einzelmängel
<b>Wohnungstyp:</b>	<b>3 Zimmer-Wohnung</b>
<b>Wohnräume:</b>	Frontzimmer mit Erker als Durch- gangsraum, Frontzimmer, Mittelzimmer als Durchgangsraum, Küche, rückwärtiges Badezimmer, Bad/WC, Diele
<b>Wohnfläche:</b>	<b>116,84 m<sup>2</sup>WF</b> (gemäß Teilungserklärung)
<b>Wohnungszustand:</b>	unbekannt, <b>keine Besichtigung möglich!</b>
<b>Verfügbarkeit:</b>	Eigentümergebrauch Eine Vermietung an weitere Nutzer ist unbekannt.
<b>Kellerraum:</b>	Lage im Haupthaus gemäß Aussage der WEG-Verwaltung
<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>- Mischgebiet gemäß behördl. Planungsrecht</li> <li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li> <li>- Das Objekt befindet sich in einem Milieuschutzgebiet.</li> <li>- Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandels- geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind im nahen Umfeld in den Haupt- und Seitenstraßen angeordnet.</li> <li>- Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe.</li> <li>- U-Bahn Stationen sind in Laufweite zu erreichen.</li> </ul>
<b>Verkehrswert:</b>	<b><u>569.000 €</u></b> Bodenwertanteil - rd. 226.000 €

