

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 6/24

Berlin, den 10.07.2024

Exposé

Bewertungsort:

Simplonstraße 25
 10245 Berlin-Friedrichshain

Bewertungsobjekt:

Dachgeschossrohling
 Dachgeschosswohnung
 gemäß Teilungserklärung
 Nr. 33
 (Rückbau der behördlich
 genehmigten Wohnung)



Objektlage intern:

Dachgeschoss / links

Gesamtbebauung:

Simplonstraße 25
Gärtnerstraße 1

Wohnanlage:

Eckgebäude
 34 Eigentumswohnungen

Gebäudeart:

Massivgebäude mit Keller

Baujahr Gebäude:

ca. 1910

Dachgeschossausbau:

ca. 2005

Strangsanierungen:

ca. 2003 / 2005

Gebäudezustand:

mittlerer Bauzustand



Roter Bereich - Rückbau

Grün - bedingte Restnutzung

Objektdaten:

Teileigentum

DG-Rohling / Wohnung 33 gemäß Teilungserklärung
(nach Rückbau zum Dachgeschossrohling)

Vorwiegender Rückbau der vorhandenen Wohnung Nr. 33

Dachgeschossrohling:

Raumkonstellation

Großflächiger Dachraum (rückgebautes Dachgeschoss)

Bedingte Restnutzung - Wintergarten, Küche, Badezimmer, 1 Raum
 (Rückbau der Wohnung zum DG-Rohling ab ca. 2020)

Wohnung Raumplanung:

Raumkonstellation gemäß Aufteilungsplan

Offener Wohnraum, Wintergarten, Schlafzimmer, Ankleideraum,
 Gästezimmer, Arbeitszimmer, Terrasse, Küche, Badezimmer/WC,
 Gäste/WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur

Wohnfläche:

rd. 169 m² incl. Terrassenumbau zum Wintergarten

Verfügbarkeit:

vorwiegend offener Dachboden ohne Wand zur Nachbarwohnung
 Bedingte Nutzung von einem Miteigentümer.

Kellerraum:

1 Kellerraum - Zuordnung durch die WEG

Örtliche Lage:

- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg / Ortsteil Friedrichshain
- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel
- Geschäfte für Konsumgüter befinden im nahen Umfeld.
- Buslinien und Straßenbahnen verlaufen im Bezirk
- U und S-Bahn Stationen und befinden sich in der Nähe.

Verkehrswert DG-Rohling:

484.000 €

Bodenwertanteil rd. 264.500 €