

Exposé

30 K 62/22

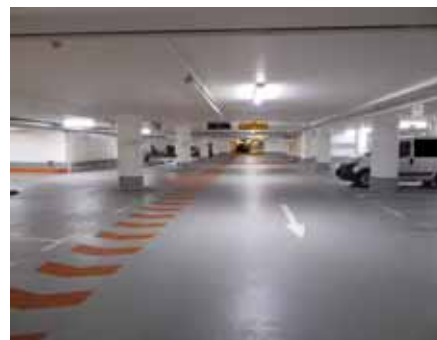
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mitte, Blatt 4176N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mitte, Flur 720, Flurstück 222 (4.801 m²)
Objektadresse:	Friedrichstraße 71, Taubenstraße 34, 10117 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront Friedrichstraße ca. 77 m; Straßenfront Taubenstraße ca. 65 m
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Für das Baujahr besteht eine gehobene Ausstattung. Der Bau- und Unterhaltungs- zustand ist zusammenfassend durchschnitt- lich bis ausreichend. Es sind nicht nur uner- hebliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung erforderlich. Hierzu wird auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen.
Raumaufteilung:	Es wird hierzu auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Einkaufs- passage mit Ladeneinheiten (Einzelhan- delsflächen) nebst darüberliegenden Büro-/ Praxisetagen sowie einem geringen Anteil an Wohnungen. Die Nutzflächen betragen rd.: 8.110 m² Einzelhandelsflächen, 15.125 m² Büro-/Praxisflächen, 940 m² Lagerflä- chen, 1.270 m² Wohnflächen. Zudem best- ehen 262 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage.
Nutzung:	überwiegend Gewerbe (Einzelhandel, Büro, Praxis) und geringfügig Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist nur tlw. vermietet und steht überwiegend leer.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ber- liner Bezirk Mitte und ist als Quartier 206 Bestandteil der Friedrichstadt-Passagen. Die Entfernung zum Potsdamer Platz be- trägt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Be- darfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkehrs- mittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Be- zirksamt Berlin Mitte (Bürgeramt Rathaus Mitte) ist ca. 3 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage und eine sehr gute Geschäftslage.
Verkehrswert:	187.000.000,00 € (zum Wertermittlungstichtag 15.03.2024)



Straßenansicht



Innenansicht Einkaufspassage



Innenansicht Tiefgarage



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.