

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 90/25

Exposé

Berlin, den 16.12.2025

Bewertungsort / Eingang:

Frankfurter Allee 12
 10247 Berlin-Friedrichshain

Bewertungsobjekt:

Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3/28

Objektlage intern:

3. Obergeschoss, rechts (postalisch)

Gesamtbebauung:

Wohngebäude mit 2 Eingängen
 Frankfurter Allee 10 und 12

Gebäude:

7-geschossiges Gebäude mit
 Unterkellerung und DG-Aufbau
 37 Eigentumswohnungen und
 3 Gewerbeobjekte

Baujahr:

ca. 1954-1956
 Errichtung als Ensemble in dem
 Straßenabschnitt.

Denkmalschutz:

Sanierung:

Gebäude mit Denkmalschutz
 partielle Gebäudesanierung nach
 der Wende

Gebäudezustand:

mittlerer Bauzustand, zeitbedingte
 Witterungs- und Abnutzungs-
 erscheinungen

Objektdaten / Bewertungsobjekt:

Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3/28
Frankfurter Allee 12

Wohnungstyp:

2 Zimmer-Wohnung

Raumanordnung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer/WC, Küche,
 Abstellraum, Innenflur, Zwischenflur, Eingangsflur

Wohnfläche:

rd. 69,0 m²WF

Wohnungszustand:

Verfügbarkeit:

Kellerraum:

keine Innenbesichtigung möglich!

Eigentümergebrauch am Besichtigungstermin

Kellerraum gemäß Grundbuch Nr. 3/28

Örtliche Lage:

- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg / Ortsteil Friedrichshain
- Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets.
- Das Gebäude befindet sich im behördlichen Erhaltungsgebiet.
- Mittlere 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. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum.
- Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen.
- U- und S-Bahn Stationen befinden sich in mittlerer Nähe.

Verkehrswert:

374.000 €

Bodenwertanteil rd. 119.800 €

