



## Kurzbeschreibung:

**Geschäftsnummer: 70 K 03/24**

Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus Köpenzeile 73 in 12557 Berlin-Köpenick
Wertermittlungstichtag (WST):	23.05.2024
Qualitätsstichtag (QST):	23.05.2024
Besichtigungstermin:	23.05.2024

### **Grund und Boden**

Grundstücksgröße:	854 m <sup>2</sup> (Gemarkung Köpenick, Flur 9, FS 1223/6)
Bodenrichtwert:	550 €/m <sup>2</sup> W 0,4 (BRW Zone 1293, Stichtag 01.01.2024)
Zustand und Entwicklung nach § 3 ImmoWertV:	baureifes Land
Erschließungszustand:	zum Stichtag beitragsfrei
Planungsrecht:	FNP: Wohnbaufläche W4 mit GFZ bis 0,4; bebaubar nach § 34 BauGB; Wasserschutzgebiet
wertrelevante Nutzung:	Wohnbauland

### **Eckdaten zur Bebauung**

Nutzung / Baujahr:	freistehendes Einfamilienhaus (Kleinhaus), Baujahr ca. 1955
Gebäudetyp:	eingeschossiger Massivbau mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss, gering unterkellert
baulicher Zustand:	normaler Bauzustand mit einzelnen Schäden
Modernisierungszustand:	gering modernisiert
Nebengebäude / Außenanlagen:	2 Nebengebäude, ortsübliche Außenanlagen
Bruttogrundfläche (BGF):	rd. 155 m <sup>2</sup> (inkl. Wintergarten)
Geschossfläche (GF):	rd. 63 m <sup>2</sup> (ohne Wintergarten)
wertrelev. Geschossfläche (wGF):	rd. 83 m <sup>2</sup> (inkl. Wintergarten)
Verfügbarkeit:	keine Mietverhältnisse bekannt geworden

### **Verkehrswert WST 23.05.2024**

Vergleichswert 1 (mit Kleinhaus):	408.290 €
Sachwert Kleinhaus:	424.444 €
Vergleichswert 2 (Gebäude zum Abriss):	408.639 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>400.000 €</b>

Rechte/Belastungen: lt. Abt. II im Grundbuch keine Rechte Dritter; Abwasserleitung des Nachbarn verläuft über das Grundstück



Ansicht von der Köpenzeile aus



Lage des Flurstücks 223/6