



Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. (TH)
Clarissa Gostomzyk

Reiherbeize 47
14169 Berlin

Telefon +49-030-81496784
Telefax +49-030-81496785

info@holtz-gostomzyk.com
www.holtz-gostomzyk.com

Kurzbeschreibung:

Geschäftsnummer: 70 K 13/25

Wertermittlungsobjekt:	Einfamilienhaus, Fichtestr. 9 in 12526 Berlin-Bohnsdorf
Wertermittlungstichtag (WST):	15.05.2025 (= Qualitätsstichtag QST)
Besichtigungstermin:	15.05.2025 (nur Außenbesichtigung von der Straße aus)

Grund und Boden

Grundstücksgröße:	1.083 m ² , davon 95 m ² Straßenland
Bodenrichtwert:	410 €/m ² W 0,3 (BRW Zone 1174, Stichtag 01.01.2025)
Zustand und Entwicklung nach § 3 ImmoWertV:	FS 3120/12: baureifes Land; FS 3119/11: Sonstige Fläche
Erschließungszustand:	zum Stichtag beitragsfrei
Planungsrecht:	Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
wertrelevante Nutzung:	Flurstück (FS) 3120/12: Wohnbauland; FS 3119/11: Straßenland

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr:	freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1932, Erweiterung 1984
Gebäudetyp:	eingeschossiger Massivbau mit ausgebautem Dachgeschoss, lt. Plan gering unterkellert, Wintergartenanbau
baulicher Zustand:	normal (nur äußerer Eindruck möglich)
Modernisierungszustand:	Straßenfassade: modernisiert; sonst nicht bekannt
Nebengebäude / Außenanlagen:	Garage mit Lagerraum
Bruttogrundfläche (BGF):	231 m ²
Geschossfläche (GF):	135 m ²
wertrelev. Geschossfläche (wGF):	203 m ²
Verfügbarkeit:	keine Mietverhältnisse bekannt geworden

Verkehrswert WST 15.05.2025

Vergleichswert:	517.580 €
Sachwert:	542.730 €
Verkehrswert:	490.000 €

Rechte/Belastungen: Abt. II im Grundbuch - keine Rechte Dritter



Straßenansicht



Auszug ALKIS Berlin