

## Exposé zu Gutachten Nr. 42866/24

Grundlage dieses Exposés ist das Gutachten 42866/24 für u. g. Wertermittlungsobjekt.

<b>Aktenzeichen:</b>	70 K 20/24, Amtsgericht Charlottenburg
<b>Objekt:</b>	Eislebener Straße 10 Ecke Rankestraße 23 <b>Teileigentum Nr. 3</b> 10789 Berlin-Charlottenburg
<b>Lage der Einheit:</b>	EG Eckbereich
<b>Besichtigung:</b>	Außen- und tlw. Innenbesichtigung, die Einheit war zugänglich
<b>Gesamtbebauung:</b>	5-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1900
Zustand:	Mauerwerkskonstruktion mit solider Bausubstanz in durchschnittlichem bis guten Zustand
<b>Eigentumseinheit:</b>	Gaststätte
Nutzung:	Gastraum, Küche, nach Geschlechtern getrennte WC`s und Flur
Räumlichkeiten:	188,37 m <sup>2</sup> (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Nutzfläche:	188,37 m <sup>2</sup> (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Zustand:	durchschnittlicher bis guter Zustand
Verfügbarkeit:	die Einheit ist vermietet, 2.300,00 € nettokalt monatlich (rd. 12,21 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche)
<b>Örtliche Lage:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf/Ortsteil Charlottenburg</li><li>- vergleichsweise gute Gewerbelage</li><li>- gemischtes Gebiet, zulässige Baustufe V/3</li><li>- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld</li><li>- gute öffentliche und private Infrastruktur</li></ul>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>703.000,00 €</b>

