



Kurzbeschreibung:

Geschäftsnummer: 70 K 20/24

Wertermittlungsobjekte:	Einfamilienhaus, unbebautes Grundstück, Kietz 4 und Gartenstraße 4 in 12557 Berlin-Köpenick
Wertermittlungsstichtag (WST):	08.10.2024 (= Qualitätsstichtag)
Besichtigungstermin:	08.10.2024 (Achtung: nur Außenbesichtigung erfolgt!)

Grund und Boden

Grundstücksgrößen:	Gem. Köpenick, Flur 445, FS 338: 249 m ² Gem. Köpenick, Flur 445, FS 338: 275 m ²
Zustand/Entwicklung § 3 ImmoWertV:	baureifes Land
Erschließungszustand:	zum Stichtag beitragsfrei
Planungsrecht:	FNP: Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4; Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB, Lage im Erhaltungsgebiet
wertrelevante Nutzung:	Wohnbauland

Eckdaten zur Bebauung auf Flurstück 338

Nutzung / Baujahr:	Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1875
Gebäudetyp:	Massivbau mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
baulicher Zustand:	Außenfassade: normal, mit Schäden im Sockelbereich, sonst nicht bekannt
Modernisierungszustand:	Fassade 2005 modernisiert, Zustand innen unbekannt
Nebengebäude / Außenanlagen:	keine wertrelevanten Nebenanlagen vorhanden
Bruttogrundfläche (BGF):	rd. 246 m ² (ggf. zzgl. Teilunterkellerung)
wertrelev. Geschossfläche (wGF):	rd. 224 m ²
Verfügbarkeit:	keine Mietverhältnisse bekannt geworden

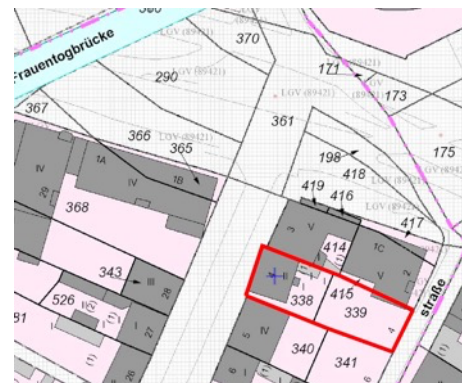
Besonderheiten: eingeschränkte Bebaubarkeit bei Lage in Denkmalensemble, 11 m² Überbau auf Flurstück 339

Verkehrswerte WST 08.10.2024

Vergleichswert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338 mit Einfamilienhaus):	458.544 €
Sachwert Bewertungsobjekt I (Flurstück 338 Einfamilienhaus):	413.409 €
Verkehrswert Bewertungsobjekt I:	370.000 €
objektspezifischer Bodenwert Flurstück 339:	97.590 €
Verkehrswert Bewertungsobjekt II:	100.000 €



Ansicht von der Straße Kietz



Ausschnitt Flurkarte, markiert