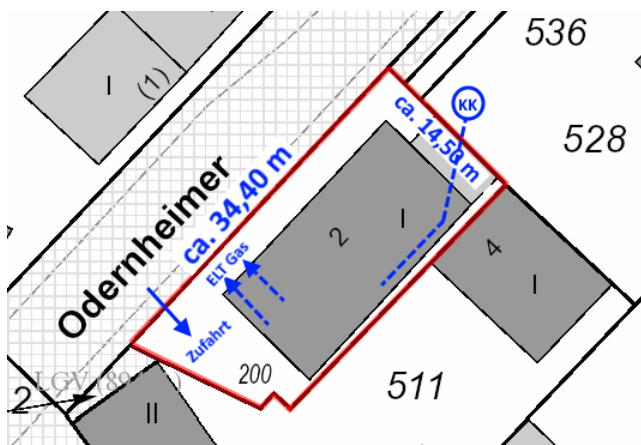


gewerblich genutztes Gebäude in in 12559 Berlin-Müggelheim, Odernheimer Straße 2

des Gebäudeeigentums aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts
an dem Grundstück: Gemarkung Köpenick, Flur 2, Flurstück 200, Größe 476 m²

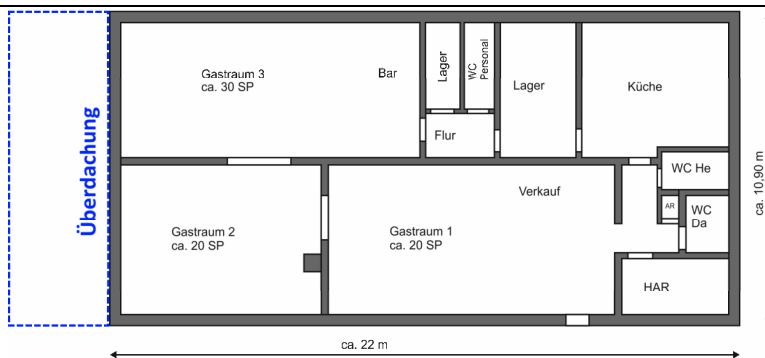


Flurstück 200

- Größe 476 m²
- dingliches Nutzungsrecht beginnend ab 21.04.1978
- jährliches Nutzungsentgelt 3,5 % des Bodenwertes
- aktuelles Nutzungsentgelt 1.316,12 €/Jahr (Stand 01.01.2008)

Erschließungsanlagen

- Erdgas-, und Stromanschluss vorhanden
- Trinkwasserversorgung über einen eigenen Brunnen (befindlich auf die Flurstück 200), Tiefe ca. 13,5 m
- Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlage (befindlich auf Flurstück 528)
 - o Leitungsrechte sind dinglich nicht gesichert



Historie:

- Errichtet wahrscheinlich nach Verleihung des Nutzungsrechts
- Baujahr ca. 1978/79
- 90 er Jahre: Teilsanierungen
- 2014/2015: weitere Um- und Ausbauten, Teilmodernisierungen

Nutzung:

- DDR-Zeit: Fleischereiverkaufsstelle
- 90er-Jahre: Umnutzung
- Ab 2015: Eiscafe, Veranstaltungsräumlichkeiten

Nutzfläche (basierend auf Aufmaß, Genauigkeit +/- 5%):

- 3 Gasträume: ca. 136,10 m²
- Küche, Lager, WC-Personal, Flur: ca. 43,90 m²
- He-WC, Da-WC, Flur + HAR: ca. 20,50 m²
- **Gesamt: ca. 200,50 m² Nfl.**
- Bebaute Fläche ca. 22 m x 10,90 m = ca. 239,80 m²

Mietzustand: unvermietet, Eigennutzung

Gebäudekonstruktion:

- Nicht unterkellert, 1 Geschoss und nicht ausgebaute Dachboden
- Traufenhöhe ca. 3,30 m, Firsthöhe ca. 5 m (Schätzung, konnte nicht gemessen werden)
- Massivhaus (Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz, Stärke ca. 38 cm)
- Flaches Satteldach mit Welleterniteindeckung
 - o Welleternit (DDR-Zeit) = Faserzementplatten mit Asbest; Kunststoffraufe
 - o Decke: Holzbalkendecke zum Dachboden mit Kamelitwolle als Dämmung
- Innenwände: massiv, vereinzelt Trockenbau
- 1 Innenschornstein (gemauert, ohne Funktion)
- 1 Edelstahlaußenschornstein

Ausstattung:

- Zentralheizung auf Gasbasis (Kessel von De Dietrich aus den 90er Jahren), Kupferinstallation, Konvektoren
 - o Heizungsanlage ist aus den 90er Jahren und von 2014/2015
- Warmwasser: dezentral über Elektroboiler
- Elektro: modernisiert nach VDE-Norm (durchschnittliche Ausstattung)
- 2 Schaufenster: Metallrahmenfenster (DDR-Zeit, Breite ca. 2,70 m) mit doppelter Isolierverglasung
- weitere straßenseitige Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Rückseite: Holzverbundfenster aus DDR-Zeit
- Türen: mit Futter und Bekleidung
- 1 Personal-WC: wandhängendes WC + HWB
- 1 Herren- WC: WC, Urinale, HWB, gefließt
- 1 Damen-WC; behindertengerechtes WC, HWB, gefließt
- Energiepass: nicht vorhanden, energetisch nicht wesentlich modernisiert

Verkehrswert (Gebäudeeigentum): 115.000 €

