



## Kurzbeschreibung:

**Geschäftsnummer: 70 K 47/25**

Wertermittlungsobjekt: 12459 Berlin, Rathenastr. 7, Wohnung Nr. 3 mit Keller Nr. 3

Wertermittlungstichtag (WST): 20.10.2025 (=Qualitätstichtag QST)

Besichtigungstermin: 20.10.2025

### Grund und Boden

Grundstücksgröße: 1.068 m<sup>2</sup> Bauland

Bodenrichtwert: 900 €/m<sup>2</sup> W GFZ 1,5 (zum Stichtag 01.01.2025), Zone 2291

### Zustand und Entwicklung

nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

Erschließungszustand: ortsüblich erschlossen, beitragsfrei

Planungsrecht: lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W2 mit GFZ bis 1,5; Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Satzungen: Lage in Gebiet mit Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Art der wertrelevanten Nutzung: Wohnbauland

Miteigentumsanteile (MEA): 39,93/1.000stel

### Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr: Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1905), Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2009

Gebäudetyp: voll unterkellertes Gründerzeitmietwohnhaus mit Läden im EG; Vorderhaus, Quergebäude (DG jeweils ausgebaut) und Remise

Modernisierungszustand: 1998 modernisiert, Fassade straßenseitig 2024 renoviert

Bauzustand: Fassade augenscheinlich normal, mit einzelnen Mängeln; Zustand

Gemeinschaftseigentum: innen überwiegend nicht bekannt geworden

Wohnung Nr. 3: 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Wannenbad im 1. OG des Vorderhauses

Nutzfläche Wohnung Nr. 3: ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. Kellerraum 5-6 m<sup>2</sup>

Verfügbarkeit: vermietet

### Verkehrswert

Vergleichswert: 235.080 €

**Verkehrswert: 235.000 €**

Rechte/Belastungen: keine wertrelevanten

