



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

Dipl.-Ing. (TH)  
Clarissa Gostomzyk

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

Reiherbeize 47  
14169 Berlin

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

## Kurzbeschreibung:

**Geschäftsnummer: 70 K 57/25**

Wertermittlungsobjekt: 12524 Berlin-Altglienicke, Lieselstr. 39

Wertermittlungsstichtag: 12.02.2026 (= Besichtigungstermin)

### **Grund und Boden**

Grundstücksgröße: 912 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 490 €/m<sup>2</sup> W GFZ 0,4 (BRW-Zone 1049, Stichtag 01.01.2025)

Erschließungszustand: ortsüblich erschlossen, beitragsfrei

Planungsrecht: lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W4 mit GFZ bis 0,4;  
Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Art / Maß wertrelevante Nutzung: freistehendes Wohngebäude mit 2 Wohnungen und Nebengebäude  
(modernisiert, zur Wohnung ausgebaut); Schuppen u. Unterstände

### **Eckdaten zur Bebauung**

Gebäudetyp (Bestand): Wohnhaus: 1-geschossiger, unterkellertes Massivbau mit  
ausgebautes Dach; Nebengebäude als Massivbau mit ausgebautes  
Spitzboden

Baujahr: ca. 1954, tlw. 1977 (Wohnhaus), 1977 (Nebengebäude)

Bau-/Modernisierungszustand: normaler Bauzustand, tlw. modernisiert, einzelne Schäden

Bruttogrundfläche (BGF): Wohnhaus: 313 m<sup>2</sup>, Nebengebäude: 45 m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche: Wohnhaus: ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche in EG und DG,  
Nebengebäude: ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG

Vermietung: 3 Wohnungsmietverträge vorliegend

### **Verkehrswert**

Sachwert (SW): 516.822 €

**Verkehrswert: 465.000 €**

Rechte/Belastungen: keine

Besonderheiten: Wohnhaus: Genehmigung als Einfamilienhaus, tatsächlich ausgeübte  
Nutzung als Zweifamilienhaus nicht aktenkundig, Schäden vorhanden,  
lt. Bauakte 1981 Hylotox-Behandlung der Holzbauteile;  
Nebengebäude: ehemaliger Schuppen, nach 1990 vergrößert und zu  
Wohnzwecken umgenutzt (Umnutzung nicht aktenkundig)

