



von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Vorgang:</b>                | Zwangsversteigerungssache 76 K 26/25 - GA-Nr. 10477  |
| <b>Grundstück:</b>             | Jägerstraße 8 in 12209 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)  |
| <b>Grundstücksgröße:</b>       | 1.709 m <sup>2</sup>   |
| <b>Lage:</b>                   | nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 gute Wohnlage   |
| <b>Objektart:</b>              | straßenseitig aufstehendes freistehendes 2½-geschossiges MFH mit 6 Wohnungen, vollständiger Unterkellerung, Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken nebst Spitzboden als Rohdachboden sowie in sogen. Hinterliegerlage ein aus einem Stallgebäude nebst Lauben- u. Schuppen-Anbau aus der 1. Dekade des vergangenen Jahrhunderts und Umnutzung als Remise vermtl. in den 1930er Jahren hervorgegangenes EFH als Grenzbebauung   |
| <b>Baujahr (Mod.-/Inst.):</b>  | Bj. ursprünglicher Gebäudestamm des MFH als 1½-geschossige Villa 1883 (in den 1950er Jahren nach partieller Zerstörung des Gebäudes durch Kriegseinwirkungen mit Umnutzung als Mehrfamilienhaus mit Aufstockung und Einbau von 6 Wohnungen) - Umnutzung bzw. erforderliche bauliche Veränderung mit Badezimmer- und Kücheneinbau etc. als Einfamilienhaus vermtl. in den 1970er Jahren - Erweiterung um ein Wohnzimmer mit Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus 1976 |
| <b>Wohn-/Nutzfläche:</b>       | Gesamtwohnfläche (ohne Kellerflächen) 508,46 m <sup>2</sup> (398,46 m <sup>2</sup> MFH, 110,00 m <sup>2</sup> EFH)   |
| <b>Mietverhältnis/-ertrag:</b> | MFH: 3.505,31 €/Mo. bzw. 8,80 €/m <sup>2</sup> bei 398,46 m <sup>2</sup> Wfl. Bruttokaltmiete gem. Altbaumietenverordnung (incl. Leerstand); EFH eigengenutzt - kein Mietertrag  |
| <b>Heizungsart:</b>            | dezentrale Heizwärme- und Warmwasserversorgung über Gas-Etagenheizungen  |
| <b>Konstruktion/Ausbau:</b>    | konventioneller Mauerwerksbau / weitgehend normaler Erhaltungszustand mit vergleichsweise einfachem Ausbaustandard   |
| <b>Verkehrswert:</b>           | <b>1.400.000,00 €</b> am 26.06.2025 (ohne Berücksichtigung von evtl. Belastungen in Abt. II)   |



Grdst. Jägerstr. 8 mit Mehrfamilien-Wohnhaus



straßenseitige Grundstücksfront mit Zufahrt



straßenseitiges Mehrfamilien-Wohnhaus



Flurkarte (Grundstück Jägerstraße 8)