

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Schöneberg - GZ: 76 K 60/21 (2)

Berlin, den 27.01.2022

Exposé

Bewertungsort: **Unter den Eichen 54
12203 Berlin**

Bewertungsobjekt: **Räume Nr. 49 / Gartenhaus**

Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume
Gewerberäume / Teileigentum

Objektlage intern: Hochkeller (Teilsouterrain), rechts (postalisch gesehen)
Außenzugang, 1 Innenstufe im Frontraum

Mehrfamilienhaus Vorderhaus

Gebäudekonstellation: 3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller, separater
Tiefkeller als Heizungskeller für das Gewerbeobjekt
und unausgebautem Dachgeschoss

Wohnungsanzahl: 18 Wohneinheiten
6 Dachböden

Gewerbeobjekt: 1 Gewerbeobjekt

Mehrfamilienhaus Gartenhaus

Gebäudekonstellation: 3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller
und unausgebautem Dachgeschoss

Wohnungsanzahl: 16 Wohneinheiten
6 Dachböden

Gewerbeobjekte: 2 Gewerbeobjekte

Gesamtbebauung: 2 Mehrfamilienhäuser (Vorderhaus und Gartenhaus)
Unter den Eichen-54, 55

Eigentumsobjekte: 49 Eigentumsobjekte
Wohnungen, Dachböden, Gewerbeobjekte

Baujahr: ca. 1911 - gemäß Aussage eines Miteigentümers
Unterlagen lagen im Bauarchiv nicht vor.

Gebäudezustände: mittlere Bauzustände, normale zeitbedingte Witterungs-
und Abnutzungserscheinungen

Sanierung / Reparaturen: regelmäßige partielle Gebäudesanierungen und Reparaturen

Bewertungsobjekt: **Räume Nr. 49 / Gartenhaus**
Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume
Gewerberäume / Teileigentum

Gewerbetyp: **2 Räume**
Gewerbeobjekt im ebenerdigen Bereich

Raumkonstellation: 2 Büros, offene Küche, Vorraum mit Duschbereich, Zwischenraum
mit Handwaschbecken, WC-Raum, Innenflur mit Abstellnische

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Schöneberg - GZ: 76 K 60/21 (2)

Nettonutzfläche:	rd. 78,0 m²NWF (Fläche gemäß Teilungserklärung 78,29 m²)
Zustand-Geweberäume:	renovierter Zustand
Verfügbarkeit:	unvermietete Räume (Leerstand)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichterfelde Blatt 22783 Teileigentumsgrundbuch
Bestandsverzeichnis:	Flur 2, Flurstück 5301 Gebäude- und Freifläche Unter den Eichen 54, 55 Größe: 3.951 m² Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Nr. 49 217/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf- Ortsteil Lichterfelde- Ortslage Lichterfelde West (Objektlage) - Allgemeines Wohngebiet gemäß behördlichem Planungsrecht- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel, hohe Lärmbelastung- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertaussage des Gutachter-ausschuss - Das zu bewertende Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Zentrum Lichterfelde-West. - Die Straße „Unter den Eichen“ ist eine verkehrsintensive Zu- und Ausfahrtstraße. Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Abfahrtstraße einer Kreuzung mit Verkehrstunnel. Die Straße hat einen Wohn- und Geschäftscharakter. - Einkaufsmöglichkeiten sind in dem nahen Ortsteil vorhanden.- Speziell Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Lokale, Kleingeschäfte usw. sind in der Nähe vorhanden. - Buslinien verlaufen in der Straße „Unter den Eichen“.- Eine S-Bahn Station befindet sich in der Nähe im Ortsteil Lichterfelde-West.
Verkehrswert:	<u>359.000 €</u> Bodenwertanteil - 140.400 €

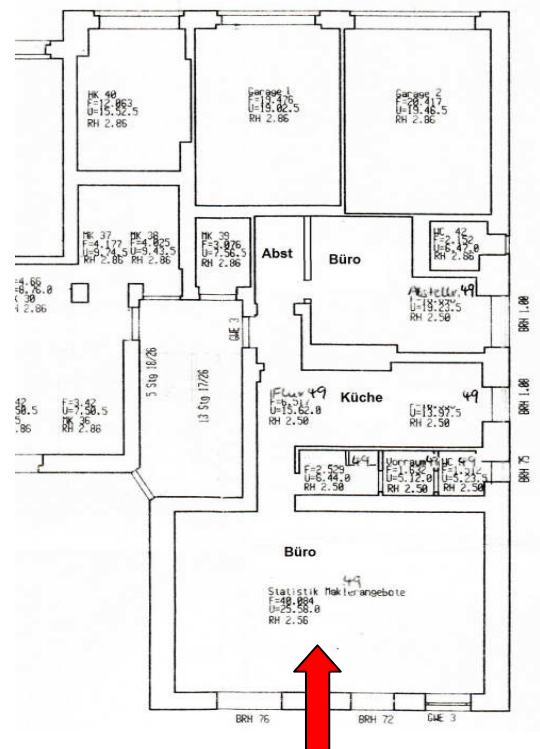
Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Schöneberg - GZ: 76 K 60/21 (2)



Flurkarte / Objektlage - Gartenhaus



Ist-Gewerbegrundriss Nr. 49 / Hochkeller
 Modifizierter Abgeschlossenheitsplan



Frontansicht - Gartenhaus
 Hochkeller / Teilsouterrain
 Eingang Gewerberäume