

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
Gewerbeobjekt:	6 Dachböden 1 Gewebeobjekt

Mehrfamilienhaus Gartenhaus

Gebäudekonstellation:	3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller und unausgebautem Dachgeschoss
Wohnungsanzahl:	16 Wohneinheiten
Gewerbeobjekte:	6 Dachböden 2 Gewebeobjekte

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 Abnutzungsscheinungen
Sanierung / Reparaturen:	regelmäßige partielle Gebäudesanierungen und Reparaturen

Bewertungsobjekt:

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

Gewerbetyp:	2 Räume Gewebeobjekt 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

Sondereigenamt - nicht zu Wohnzwecken dienende
Räume Nr. 49

217/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Örtliche Lage:

- 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 Lichterade-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:

359.000 €

Bodenwertanteil - 140.400 €

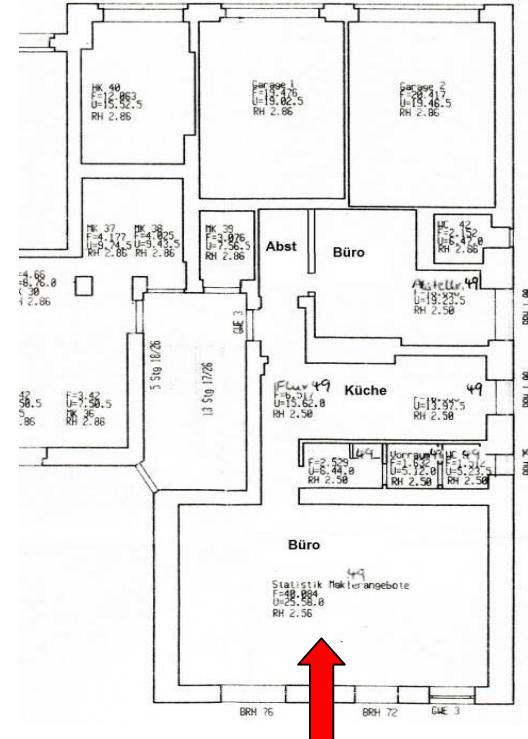
Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

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