DIPL.-ING. ARCHITEKT
ALEXANDER STANG

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

Vorgang:	Zwangsversteigerungssache 76 K 63/23 - GA-Nr. 10349
Grundstück:	Albertinenstraße 17 in 14165 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)
Grundstücksgröße:	1.180 m²
Lage:	nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel gute Wohnlage in einem Villenquartier in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten „Gartenstadt Zehlendorf“ als Reihenhaussiedlung aus den 1910er Jahren, dezentrale Stadtlage bzw. bereits deutlich in Stadtrandlage in der Ortslage Düppel
Objektart:	2½-geschossiges Einfamilienhaus als freistehender Mauerwerksbau mit nahezu vollständiger Unterkellerung, Hochparterre, Dachgeschoss und Spitzboden mit weitgehendem Ausbau zu Wohnzwecken und weiterer Ausbaureserve im Spitzboden - repräsentierliches Objekt mit allerdings abwertender Faserzementschindel-Vorhangfassade
Baujahr (Mod.-/Inst.):	1913 (1950er, 1970er, 1980er)
Wohn-/Nutzfläche:	insgesamt: ca. 254,30 m² - Erdgeschoss (Hochparterre) incl. der Fläche der Veranda als sogen. Wintergarten im Standerker ca. 117,55 m², Ober- bzw. Dachgeschoss ca. 103,29 m² bei ¼ Ansatz der Grundfläche der Balkonterrasse über dem Standerker von ca. 8,52 m² x ¼ = 2,13 m² sowie Spitzboden ca. 33,46 m² incl. des Flurs
Mietverhältnis/-ertrag:	steht zum Bewertungsstichtag seit vermtl. ca. 3½ Jahren leer und wurde bis dahin durch die verstorbene frühere Grundstückseigentümerin eigengenutzt - kein Mietertrag
Heizungsart:	moderne Pelletheizung und Solarthermie sowie Photovoltaik-Anlage
Konstruktion/Ausbau:	konventioneller Mauerwerksbau / stark vernachlässigter bzw. veralteter Ausbaustandard vermtl. weitgehend noch aus den 1970er und 1980er Jahren
Verkehrswert:	**1.270.000,00 €** am 14.11.2023 (ohne Berücksichtigung von evtl. Belastungen in Abt. II)

Wohngebäude a.d. Grdst. Albertinenstr. 17

Blick aus der Albertinenstraße

Blick aus dem Seibtweg a.d. Hauseingang

Flurkarte (Grundstück Albertinenstraße 17)

Dipl.-Ing. Alexander Stang
Ubierstr. 5
14052 Berlin (Charlottenburg-Westend)

email: info@alexander-stang.de
internet: www.alexander-stang.de

Tel.: (030) 301 70 09
(030) 302 99 31
Fax: (030) 302 94 20

HypoVereinsbank AG
IBAN DE37100208902600171499
BIC HYVEDEMM488