

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftszeichen: Amtsgericht Kreuzberg - 30 K 104/25

Berlin, den 23.02.2026

Exposé

Bewertungsort:	Markgrafenstraße 25 f 12105 Berlin-Mariendorf
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum - Räume Nr. 65
Objektlage intern:	Seitenflügel (Quergebäude mit Hoflage) 3 OG, links (postalisch)
Gesamtbebauung:	Wohnanlage mit Frontgebäude und Seitenflügel
Gebäudeabschnitte: Eingänge:	8 abgeschlossene Gebäudeabschnitte Markgrafenstraße 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 25F, 25G, 26
Wohnungsanzahl:	81 Wohnungen in der Wohnanlage
Baujahr:	ca. 1956
Gebäudesanierung:	ab 1996 fortlaufend in Einzelgewerken
Zustand - Wohnanlage:	mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Garagen / Stellplätze:	8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung Baujahr: 1962 22 Pkw-Stellplätze
Gebäudeabschnitt / Objektlage:	Markgrafenstraße 25 f
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Vollunterkellerung
Wohnungsanzahl:	10 Wohneinheiten
Wohnungsdaten:	Eigentumswohnung Nr. 65
Wohnungslage:	Seitenflügel, 3. OG, links(postalisch)
Wohnungstyp:	2 Zimmer-Wohnung
Raumanordnung:	Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Abstellnische, Flur
Nettowohnfläche:	rd. 49,7 m²NWF
Verfügbarkeit:	vermietete Wohnung
Wohnungszustand:	bewohnter und genutzter Zustand Einzelmängel gemäß Mieteraussage
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg / Ortsteil Mariendorf - Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht - Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel - Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld. Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum. - Der Volkspark Mariendorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung. - Die U-Bahn Station „Ullsteinstr.“ befindet sich in Laufweite.
Verkehrswert:	<u>160.000 €</u> Bodenwertanteil rd. 42.400 €

