



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Berlin
 Herr Dirk Sturm
 Kantstraße 150
 10623 Berlin

Telefon +49 30 33007818188
 Telefax +49 30 33007818160
 Mobil +49 160 97830791
 E-Mail sturm@impro.de
 Website www.impro.de



Berlin Frohnau, EFH mit Potential in Top Lage

- ID** 0094/26
- €** gegen Gebot (unverb. Marktb. 566.000 EUR)
- %** zzgl. 7,14% Gesamtprovision inkl. MwSt.
- 📍** 13465 Berlin
- 🌐** Deutschland

Grundstücksfläche	443,00 m ²	Baujahr	ca. 1935	Wohnfläche	140,00 m ²
Wohneinheiten	1	Garagen	1	Energieausweis	nicht vorhanden
Zimmeranzahl	7	Terrasse	Ja	Wintergarten	Ja
Erschließung	voll erschlossen				

Objektbeschreibung

Lage

- Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Bezirk Reinickendorf im Norden von Berlin.
- Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und kleinere Wohnanlagen geprägt.
- Unmittelbar angrenzend befindet sich ein unbebautes Grundstück, das ebenfalls im Besitz des Schuldners ist und derzeit als Gartenfläche genutzt wird.

Objektbeschreibung

- Bei dem Objekt handelt es sich um ein in den 1930er Jahren errichtetes, vollunterkellertes Einfamilienhaus.
- Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss.
- Das Dach befindet sich augenscheinlich in gutem Zustand.
- Das Grundstück ist vollständig eingefriedet. Die Einfriedung erfolgt gemeinsam mit dem angrenzenden Nachbargrundstück.
- Eine Garage mit Platz für ein Fahrzeug ist vorhanden.
- Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizungsanlage aus den 1980er Jahren.
- Nach Angaben des Schuldners wird die Anlage derzeit noch regelmäßig abgenommen, zeigt jedoch altersbedingte Verschleißerscheinungen. Mittelfristig ist mit einem Austausch zu rechnen.
- Die Fenster bestehen aus Holzrahmen mit zweifacher Verglasung und stammen überwiegend aus älterer Bauzeit.
- Die Fassadendämmung befindet sich in einem maroden Zustand.
- Das Erdgeschoss ist überwiegend mit Parkettboden ausgestattet, das Obergeschoss mit Teppichboden.

Raumaufteilung

- Erdgeschoss: Flur, Küche, WC sowie drei offene, ineinander übergehende Wohnräume, die durch Schiebetüren getrennt werden können
- Obergeschoss: Flur, Vollbad, drei Zimmer, Wintergarten
- Dachgeschoss: Ausgebaut
- Keller: Separater seitlicher Zugang im Bereich der Garage, Heizungsraum sowie zwei weitere Kellerräume

Mängel

- Die Ölheizungsanlage ist technisch überaltert und mittelfristig erneuerungsbedürftig.
- Das Objekt befindet sich insgesamt in einem ungepflegten und nicht beräumten Zustand.

- Die Wohnflächenangaben wurden überschlägig ermittelt.
- Die Sanierungs- und Beräumungskosten wurden pauschal mit 1.000,- EUR / qm Wohnfläche angesetzt, können aber auch höher ausfallen

- Die benachbarte Gartenfläche kann miterworben werden und würde, sofern es sich um Bauland handelt, separat 514.000,- EUR kosten. Es handelt sich um ein eigenständige Grundbuch.

- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

Sonstiges

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

