

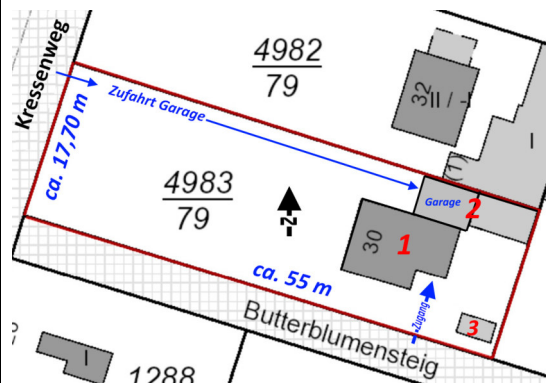
# KURZBESCHREIBUNG

AG Lichtenberg GZ: 30 K 28/25

## Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden in 12623 Berlin, Kressenweg 30

*Das Objekt konnte nur von außerhalb der Einfriedungsgrenzen besichtigt werden.*

Lage • gelegen Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf, OT Mahlsdorf



- Gebäude 1: Wohnhaus (Baujahr ca. 1930-40)
- Gebäude 2: Garage/Schuppen
- Gebäude 3: Gerätehaus

- **Größe 975 m<sup>2</sup>**; Eckgrundstück (gelegen an der Ecke Kressenweg/Butterblumensteig)
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront (Kressenweg) ca. 17,70 m; Grundstückstiefe entlang des Butterblumensteigs: ca. 55 m

### Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden
- Erdgasleitung im Kressenweg vorhanden, jedoch kein Anschluss

### Mediale Erschließung (siehe Leitungspläne im Gutachten)

- Wasseranschluss vom Kressenweg
- Schmutzwasseranschluss über den Butterblumensteig
- Stromanschluss vom Kressenweg
- Erdgasleitung im Kressenweg, aber kein Anschluss

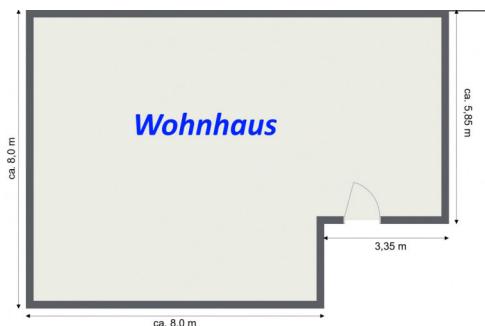
### Garage



### Schuppen/Lager



### Gerätehaus



### Wohnhaus (Gebäude 1)

- Nicht vermietet (Annahme)
  - Maßangaben sind Schätzungen
- Bebaute Fläche
  - Ca. 8 m x 8 m = ca. 64 m<sup>2</sup>
  - Ca. 3,35 m x 5,85 m = ca. 19,60 m<sup>2</sup>
  - Gesamt ca. 83,60 m<sup>2</sup>
- BGF (KG + EG) ca. 167,20 m<sup>2</sup>

Wohn- und Nutzfläche: KG ca. 60 m<sup>2</sup> Nfl.: **EG ca. 63 m<sup>2</sup> Wfl.**

### Rohbaustanz (Annahmen)

- Massivbau, voll unterkellert
- Gründung: Stampfbeton (Annahme)
- Außenwand (KF/EG): Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz (Wandstärke ca. 30 m) beim Windfang ca. 20 cm
- Decken: Massivdecke (KG/EG); Holzbalkendecke (EG/DG)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Dach: Walmdach, nicht ausgebaut
  - Harteindeckung aus der Bauzeit (Tonziegel)
- Innentreppen: keine
- Der Dachboden ist über eine Dachbodenluke zu erreichen

### Ausbaustanz (Annahmen)

- Fenster: unbekannt, wahrscheinlich Holzverbundfenster aus DDR-Zeit oder Holz Doppelrahmenfenster mit Einfachverglasung (Bauzeit)
  - Vorbaurollläden, manueller Gurtzug
- Heizung/Warmwasser: Zentralheizung
  - Ölheizkessel von ca. 1992; GFK Öltanks 4 x 700 Liter
  - Heizkörper: unbekannt (Konvektoren oder Rippenheizkörper)
- Elektroinstallation: nicht nach VDE-Norm
- Sanitärinstallation (EG)
  - Vorhanden, aber Ausstattung und Modernisierungsgrad ist unbekannt
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- 1 Schornstein



**Verkehrswert: 506.000 €**