Exposé	**2 K 18/26**
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Potsdam, Blatt 6265, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Potsdam, Flur 22, Flurstück 38 (763 m²)
Objektadresse:	Geschwister-Scholl-Straße 40, 14471 Potsdam
Grundstückszuschnitt:	mittlere Breite ca. 23 m; mittlere Tiefe ca. 34 m
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Remise
Baujahr:	1892 (gemäß Unterlagen in Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt. Im Ortstermin war nur das Treppenhaus zugänglich.
Raumaufteilung:	siehe Gutachten; Entsprechend der Unterlagen aus der Bauakte befinden sich im Bewertungsobjekt folgende Flächen: 303,31 m² WF (EG bis DG), 80,60 m² NF (KG/Souterrain).
baulicher Zustand:	Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin (Außenbesichtigung, nur das Treppenhaus war zugänglich) wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand eingeschätzt.
Nutzung/Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich vermietet und wohnwirtschaftlich genutzt. Nach den Erkenntnissen im Ortstermin und den ergänzenden Recherchen sollen die ursprünglichen Nutzungseinheiten nicht mehr vorhanden sein und inzwischen eine Zimmervermietung an Studenten, etc. erfolgen. Auf Grund der Außenbesichtigung und der fehlenden Informationen der Verfahrensbeteiligten ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Potsdam, im Stadtteil Potsdam-West. Die Entfernung zum Stadtzentrum Potsdam (Bassinplatz) beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich überwiegend in fußläufiger Entfernung. Die Stadtverwaltung ist ca. 4 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Verkehrswert:	769.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)


Vorderansicht


Rückansicht

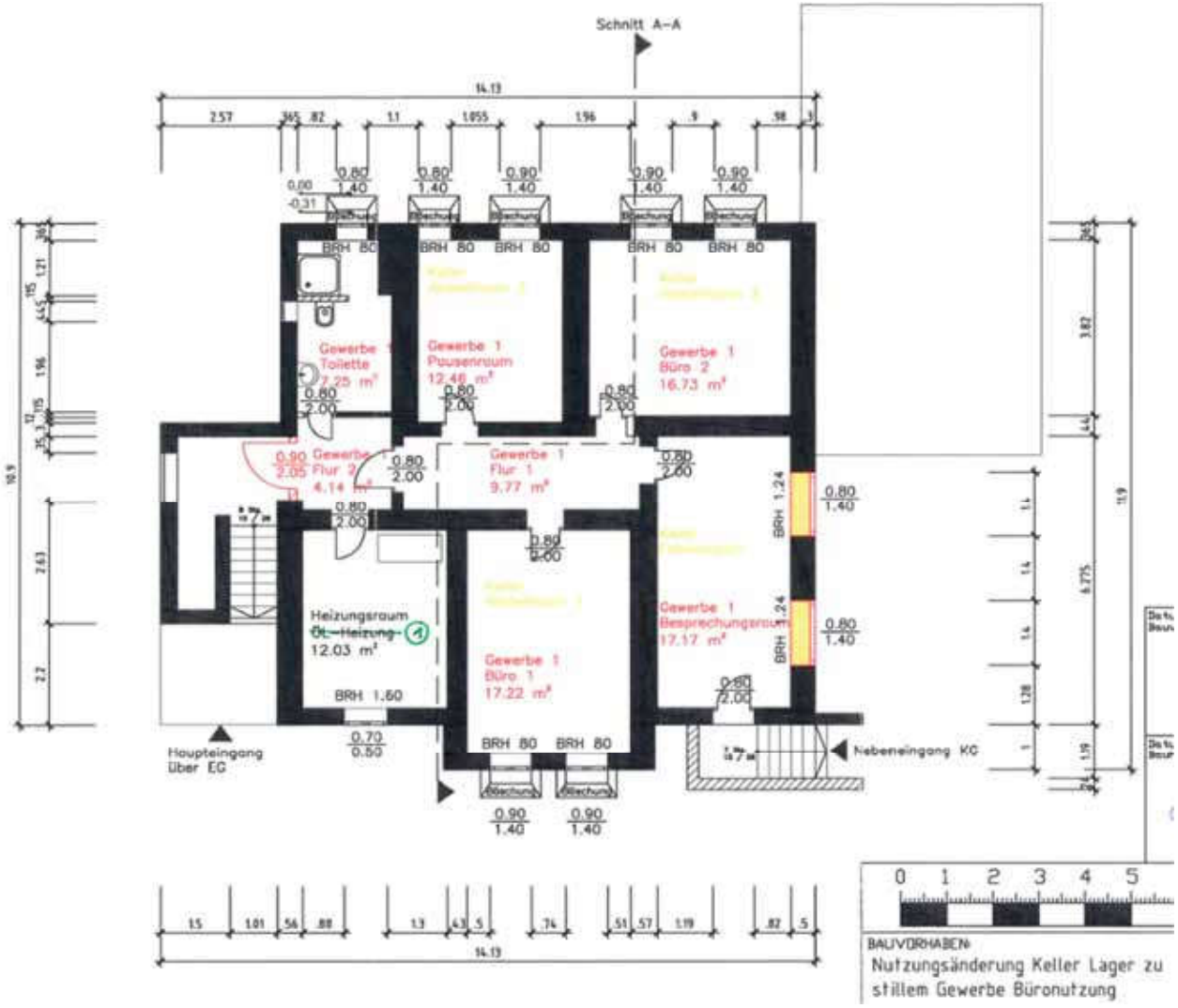


Ausschnitt Katasterkarte (Luftbild), mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (gelb)

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer überwiegenden Außenbesichtigung.

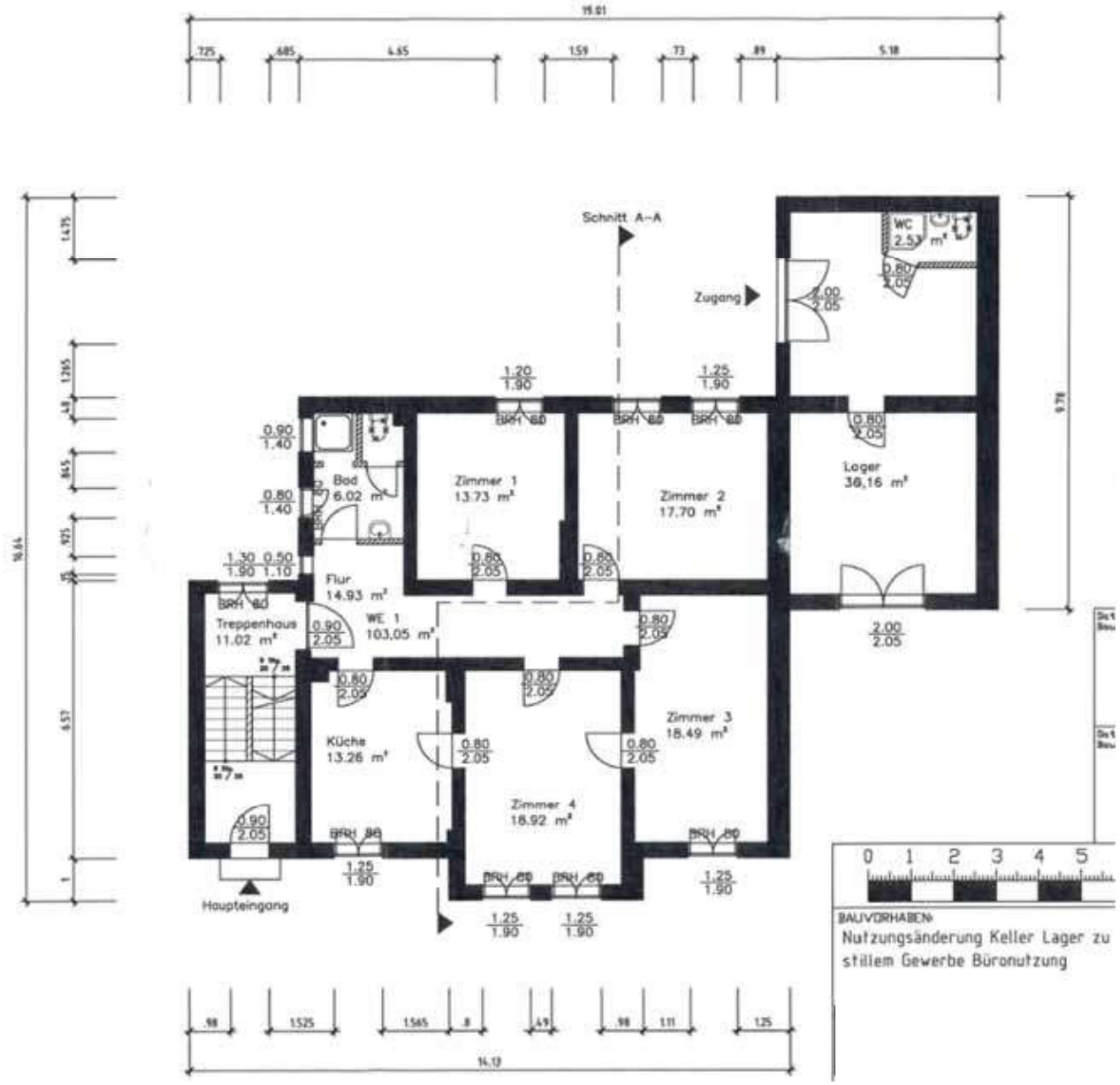
Anlage 4: Bauunterlagen

Seite 1 von 3



Grundriss Kellergeschoss aus Bauakte;
Vorhaben Nutzungsänderung Keller Lager zu stillem Gewerbe (Büronutzung) v. 2019/2020

Anlage 4: Bauunterlagen
Seite 2 von 3



Grundriss Erdgeschoss aus Bauakte;
Vorhaben Nutzungsänderung Keller Lager zu stillem Gewerbe (Büronutzung) v. 2019/2020 - anonymisiert -