

Bewertungsanlass	Zwangsversteigerung, AG Königs Wusterhausen, Az.: 8 K 40/24
Bewertungsobjekt(e) Objektart:	Wohnungseigentum
Grundbuch:	Wohnungseigentumsgrundbuch von Königs Wusterhausen, Blatt 2930, lfd. Nr. 3
Miteigentumsanteil:	27,52 / 1.000
Sondereigentum lt. ATP:	Nr. 33
Sondereigentum besteht an:	(3-Raum-) Wohnung im DG, rechts, Abstellraum im Kellergeschoss,
Kataster:	Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstücke 7, 8 (Fläche insgesamt: 3.362 m²)
Objektadresse:	15711 Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19f
Bewertungsstichtag	30.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	30.09.2025
Lage	Das Grundstück befindet sich nahe des Zentrums der Stadt Königs Wusterhausen in guter Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von 2-3-geschossiger Wohnbebauung, Gewerbebetrieben sowie Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit 8 Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (insgesamt 42 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit) und 1 Tiefgarage (38 Pkw-Stellplätze).
Bauplanungsrecht	Entwicklungszustand: baureifes Land Art der baulichen Nutzung: gemischte Baufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen stehen derzeit nicht an
abgabenrechtl. Zustand	erschließungsbeitrags- und abgabenfrei
Besonderheiten	Denkmalschutz: nein, Altlasten: nein; Baulasten: nicht vorhanden, Überbauten: nicht vorhanden;
Bebauung / Eigentumsanlage	8 Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit insgesamt 42 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 38 Pkw-Stellflächen in Tiefgarage
gemeinschaftliches Eigentum	<u>Mehrfamilienhaus (in einer Eigentumsanlage mit 8 MFH bzw. WGH)</u>
Bauweise:	massiv,
Geschosse:	2 Vollgeschosse, ausgebautes DG, Untergeschoss (tlw. Souterrain)
Anbauart:	einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1997 (lt. Auskunft der Baubehörde)
Zustand	normal
Besonderheiten:	ungenügende Instandhaltungsrücklage
Sondereigentum	<u>Wohnung Nr. 33</u>
Lage	DG, rechts
Räume:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, 3 Balkone, Flur, Abstellraum innerhalb, Kellerraum
Flächen:	ca. 81 m² Wohnfläche
Zustand:	unbekannt
Nutzung:	eigengenutzt, derzeit tatsächlich nicht bewohnt
Sondernutzungsrechte	keine
Besonderheiten	kein Pkw-Stellplatz

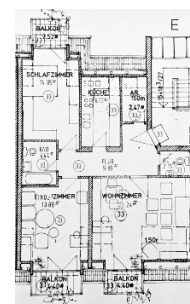
<b>Verkehrswert</b>	<b>243.000 €</b>	als Teil einer wirtschaftlichen Einheit mit einem TG-Stellplatz:
Gebäudedefaktor	3.525 €/m² (ohne boG)	267.000 €
Ertragsfaktor	29,4	



Wohnungseigentum Nr.33



Wohnungseigentum Nr.33



Grundriss



Auszug aus der Flurkarte

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzing MRICS	Rykestraße 26, 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98, Fax: (0800) 63 89 46 41 mail: info@metzing-immobilienbewertung.de web: www.metzing-immobilienbewertung.de
--	--