



<b>Vorgang:</b>	Zwangsversteigerungssache 30 K 46/22- GA-Nr. 10330
<b>Grundstück:</b>	Wildganssteig 74 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)
<b>Grundstücksgröße:</b>	427 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	deutliche Stadtrandlage mit allenfalls ausreichender Nahversorgung bzw. eingeschränkter bzw. entfernter Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel bei einer nach Mietspiegel mittleren Wohnlage
<b>Objektart:</b>	2½-geschossige Doppelhaushälfte mit vollständiger Unterkellerung und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum als Kreuz-Satteldach bis unter den First
<b>Baujahr (Mod.-/Inst.):</b>	2018 (-)
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	ca. 169,97 m <sup>2</sup> Wfl. inkl. anrechenbarer Freisitzflächen als Dachterrasse (Loggia) und Gartenterrasse zzgl. wohnraumgleich ausgebauter wohnflächenäquivalenter Nutzfläche im KG mit 57,50 m <sup>2</sup> Nfl. bzw. insgesamt 227,47 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.
<b>Mietverhältnis/-ertrag:</b>	Eigennutzung durch die Miteigentümerin des Grundstücks - kein Mietertrag
<b>Heizungsart:</b>	Gas-Zentralheizung mit Be- und Entlüftungsanlage nebst Wärmerückgewinnung und zentraler Warmwasserversorgung
<b>Konstruktion/Ausbau:</b>	konventioneller Mauerwerksbau mit sog. weißer Wanne / absolut zeitgerechter Ausbau, allerdings partielle Fertigstellungsdefizite mit diesbezüglicher Wertminderung in Höhe von 50.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.000.000,00 €</b> am 31.08.2023 (ohne Berücksichtigung von evtl. Belastungen in Abt. II)



Blick a.d. Wildganssteig a.d. Grdst. mit DHH



rechte bzw. westlich Einfamilien-DHH



Blick aus dem Schneegansweg a.d. DHH



Flurkarte (Grundstück Wildganssteig 74)