



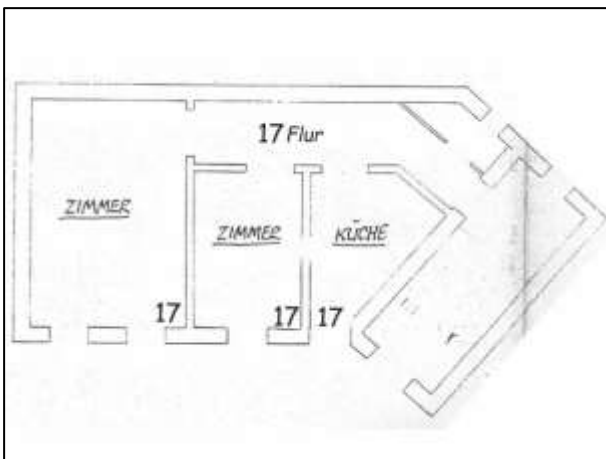
<b>Vorgang:</b>	Zwangsversteigerungssache 30 K 69/24 - GA-Nr. 10481
<b>Grundstück:</b>	Baerwaldstraße 48 in 10961 Berlin-Kreuzberg (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg)
<b>Grundstücksgröße:</b>	722 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	noch zentraler Stadtbereich innerhalb des Stadtbahnringes mit guter technischer/sozialer Infrastruktur u. guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittlere Wohnlage
<b>Objektart:</b>	Teileigentum Nr. 17 mit je einer Wohnung im 5.OG und im DG jeweils post. links im Treppenhaus des Quergebäudes eines 5½- bzw. 6-geschossigen Gebäudekomplexes mit Vorderhaus u. Quergebäude mit insgesamt 15 Wohnungseigentumen, 1 Teileigentum mit 2 Wohnungen (Nr. 17) und 2 Teileigentumen als Läden im EG des Vorderhauses als Gastronomie-Betriebe - Kellerabstellverschlänge werden durch die WEG-Verwaltung zugewiesen
<b>Baujahr (Mod./Inst.):</b>	Bj. 1889 (umfangreiche Mod./Inst.-Maßnahmen vermtl. Anfang der 1990er Jahre im Zuge der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume)
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	nach Teilungserklärung umfasst die Fläche der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume des Teileigentums Nr. 17 im 5. OG des Hinterhauses (Quergebäudes) und des Dachbodenraums Nr. 17 im darüber belegenen Dachgeschoss ca. 110,50 m <sup>2</sup> - beide WE mit je 55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschnitt:</b>	5.OG: nach örtlicher Besichtigung 2 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer; DG: vermtl. dem 5.OG entsprechender Grundrisszuschnitt (anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich)
<b>Mietverhältnis/-ertrag:</b>	5.OG: seit Juni 2020 vermietet - aktuelle Miethöhe nach Angabe des Mieters 1.150,00 € als Inklusivmiete ohne Stromverbrauch (Bruttowarmmiete) bei ca. 55,00 m <sup>2</sup> Wfl. = 20,91 €/m <sup>2</sup> Wfl.; Miethöhe der im Dachgeschoss des Quergebäudes belegenen Wohnung als Teil des Teileigentums Nr. 17 nicht bekannt (vermutlich Hauptmieter mit Kurzzeituntervermietung)
<b>Heizungsart:</b>	Gaszentralheizung, ggf. weisen die Nutzungseinheiten auch Gas-Etagenheizungen auf, Warmwasseraufbereitung dezentral über separate Gas-Thermen in den Küchen
<b>Konstruktion/Ausbau:</b>	konventioneller Mauerwerksbau / noch weitgehend zeitgerechter Ausbaustandard
<b>Verkehrswert:</b>	<b>360.000,00 €</b> am 30.06.2025 (ohne Berücksichtigung von evtl. Belastungen in Abt. II)



Grdst. Baerwaldstr. 48 mit Vorderhausfront



Vorderhaus a.d. Grdst. Baerwaldstraße 48



Quergebäude mit TE-Nr. 17 teilw. im 5.OG



Flurkarte (Baerwaldstraße 48)