

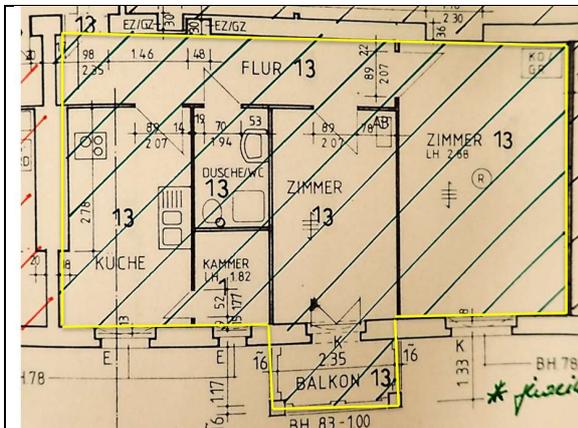
Exposé



Frontansicht,
gelbe Markierung: Lage Wohnung Nr. 13



gelber Pfeil ausgerichtet auf:
Wohnungseingangstür Nr. 13.



Grundrissplan:

2 x Zimmer (davon 1 x kleines Zimmer),
Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur.
Ein Balkon ist vorhanden.

Ein Mietvertrag ist nicht bekannt und SV hat keinen Hinweis auf einen Mietvertrag bekommen. Die Wohnung erscheint bewohnt. SV nimmt zum Zweck der Wertermittlung an, dass bei Erwerb des Wohnungseigentums Nr. 13 über die Wohnung verfügt werden kann und ein bezugsfreier Zustand gilt.

Gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2023. ca. 200 m zum Kurfürstendamm und ca. 400 m zum S-Bahnhof Halensee.

Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023: 292,50 €/Monat (= 5,52 €/m² Wohnfläche mtl.) bezogen auf ca. 53 m² Wohnfläche. Davon entfällt 1,51 €/m² Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

Wohnungseigentum Nr. 13 Katharinenstraße 7 10711 Berlin-Halensee

Größe Wohnung: ca. 53 m² Wohnfläche als überschlägige Schätzung. Ein Aufmaß der Wohnung ließ sich nicht ermitteln.

Auf dem Grundstück stehen zwei ca. gleich große Mehrfamilienhäuser, eins im Blockrand als Vorderhaus und das andere als Gartenhaus. Die Wohnung Nr. 13 liegt im Vorderhaus zur Straße ausgerichtet im 3. OG.

Ein Aufzug ist vorhanden Die Wohnung kann nicht barrierefrei erreicht werden, da die Haltestelle sich auf dem Treppenpodest befindet.

Baujahr Mehrfamilienhäuser ca. 1920. DG-Ausbau im Vorderhaus: ca. 1989. Bei der Ortsbesichtigung: Ruhige Wohnlage. Eigentümergemeinschaft: 51 x Wohnung. Die Beschlussammlung liegt unvollständig vor. Die Hausverwaltung hat in den letzten Jahren viermal gewechselt.

Zustand der Wohnung zum 12.02.2024: Als Annahme gelten ein unterdurchschnittlicher Zustand und überdurchschnittliche Sanierungskosten bei Neubezug. **Die Wohnung Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.**

**Verkehrswert nach § 194 BauGB zum 12.02.2024:
275.000 € (= 5.189 €/m² Wohnfläche).**