

von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

<b>Vorgang:</b>	Zwangsversteigerungssache 70 K 119/24 - GA-Nr. 10443
<b>Grundstück:</b>	Hildegardstraße 18, 18A in 10715 Berlin-Wilmersdorf (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)
<b>Grundstücksgröße:</b>	679 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	zentral im Stadtgebiet „City“ deutlich innerhalb des Stadtbahnringes (sogen. „Hundekopf“) in einer lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel trotz vorliegender Verkehrslärmbelastung guten Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage
<b>Objektart:</b>	Wohnungseigentum Nr. 20 im 3. Obergeschoss über dem als Hochparterre hochliegenden Erdgeschoss postalisch rechts im Treppenaufgang des Gebäudeteils Hildegardstr. 18 des 6-geschossigen Gebäudekomplexes als geschlossene Blockrandbebauung an einer untergeordneten Quartierstraße im Kreuzungsbereich zur Blissestraße als stark befahrene Durchgangsstraße mit vollständiger Unterkellerung und Satteldach als Rohdachboden mit Ausbau- bzw. Aufstockungsprojekt für den Einbau von 2 weiteren Wohnungen - insgesamt 30 Wohnungen
<b>Baujahr (Mod.-/Inst.):</b>	Baujahr 1956 (ehem. sozialer Wohnungsbau) - Mod.-Inst. 2005, 2014
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	nach Teilungserklärung sowie nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 65,47 m <sup>2</sup>
<b>Zuschnitt:</b>	2½-Zimmerwohnung mit separater Küche, Flur, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und Balkon
<b>Mietverhältnis/-ertrag:</b>	nach Angabe der Mieterin seit rd. 34 Jahren vermietet; nach Auskunft der Mieterin Höhe der Warmmiete incl. der Betriebskosten seit 2018 knapp 540,00 €/Monat
<b>Heizungsart:</b>	Gas-Zentralheizung, teilweise zentrale Warmwasserversorgung, hier dezentrale Ww-Versorgung (Boiler)
<b>Konstruktion/Ausbau:</b>	konventioneller Mauerwerksbau / einfach, weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand
<b>Verkehrswert:</b>	<b>200.000,00 €</b> am 12.03.2025 (ohne Berücksichtigung von evtl. Belastungen in Abt. II)



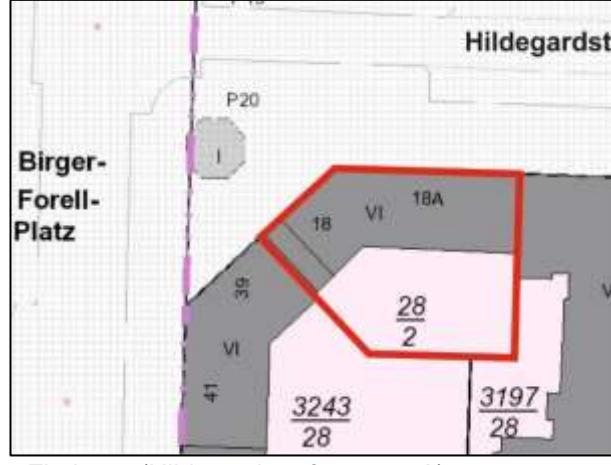
Gebäudefront Hildegardstraße 18A



Hildegardstr. 18/18A (ETW-Nr. 20 im 3.OG)



ETW-Nr. 20 im 3.OG im Geb. Hildegardstr.18



Flurkarte (Hildegardstraße 18, 18A)