



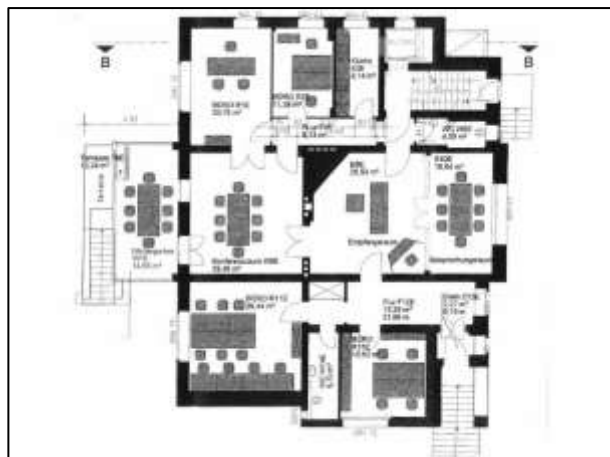
Vorgang:	Zwangsversteigerungssache 70 K 37/21 - GA-Nr. 10186
Grundstück:	Spreetalallee 1, Spandauer Damm 212 in 14050 Berlin-Westend (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)
Grundstücksgröße:	2.793 m ²
Lage:	lt. Mietspiegel 2021 mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage aufgrund der Nebenlage in einer unbefestigten Privatstraße an einer angrenzenden Hauptverkehrsstraße ohne Geschäftslagerverdichtung und -bedeutung im hier betroffenen Abschnitt
Objektart:	freistehendes 3-geschossiges villenartiges Altbau-Wohn- und Geschäftshaus mit nominell gemäß den Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1462 vom 29.09.2014 (Wintergarten-Anbau und Aufzugseinbau) 2 Gewerbeeinheiten (jeweils im Souterrain und Hochparterre) sowie 3 Wohnungen mit Eigentümerwohnung im Obergeschoss sowie 2 Wohnungen im Dachgeschoss und dem Spitzboden, von denen 1 WE als Maisonette ausgelegt ist
Baujahr (Mod.-/Inst.):	Bj. 1898 (2012- 2015 umfassende bis in die Gebäudesubstanz reichende Mod.-/Inst. u. Umbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen mit weitgehender Entkernung des Gebäudes)
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 800,76 m ² Wfl./Nfl. bzw. 425,46 m ² Wohn- und 375,30 m ² Büroflächen nach vorliegendem Generalmietvertrag vom 04.05.2020
Mietverhältnis/-ertrag:	Generalmietvertrag vom 04.05.2020 mit Laufzeit ab dem 01.01.2021 bis zum 31.12.2027; Nettokaltmiete 8.250,00 €/Monat mit weitgehender Zweckbindung
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung
Konstruktion/Ausbau:	konventioneller Mauerwerksbau/ hochwertige Ausstattungen etc. auf gehobenem und modernem Ausbauniveau
Verkehrswert:	5.280.000,00 € am 18.08.2021 (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II)



Blick über den Spandauer Damm a.d.Grdst.



Grundstück Spreetalallee 1 (Privatstraße)



Grundriss Hochparterre



Flurkarte (Grundstück Spreetalallee 1 u.a.)