



Vorgang:	Zwangsversteigerungssache 70 K 74/25 - GA-Nr. 10492
Grundstück:	Kurfürstendamm 132A in 10711 Berlin-Halensee (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)
Grundstücksgröße:	929 m ²
Lage:	zentraler Stadtbereich innerhalb des Stadtbahnringes mit sehr guter technischer u. sozialer Infrastruktur/guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel gute Wohnlage
Objektart:	Wohnungseigentum Nr. 22 im 4. OG im linken Seitenflügel in einem voll unterkellerten 5½-geschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus-Komplex aus Vorderhaus sowie rechtem und linkem Seitenflügel mit vollständig zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 24 Sondereigentumen respektive 17 Wohnungseigentumen, 6 Teileigentumen als Gewerbeflächen (u.a. als Läden bzw. Restauration) bzw. einem Trockenboden im Dachraum vor der freien Kopfseite des linken Seitenflügels (Nr. 23) und einem externen Toilettenraum (Nr. 26) sowie einer separaten Einzelgarage (Nr. 24) - Kellerverschläge werden durch die WEG-Verwaltung zugewiesen
Baujahr (Mod.-/Inst.):	Bj. 1896 (umfangreiche Mod./Inst.- und Dachausbaumaßnahmen in den 1980er Jahren, erneute Fertigstellung des Dachraumausbaus 1990 nach einem Brand des Dachstuhls)
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 55,00 m ² gemäß diesseitiger Ermittlung
Zuschnitt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Flur und Dusch-Badezimmer
Mietverhältnis/-ertrag:	unbefristet vermietet seit 01.11.1974; nach Angabe der Mieterin: Bruttowarmmiete 523,10 €/Monat = 9,51 €/m ² - unter Berücksichtigung ortsüblicher „warmer“ Betriebskosten von ca. 3,00 €/m ² Wfl. = Nettokaltmiete mit 6,51 €/m ² Wfl. bei Ansatz von 55,00 m ² Wfl.
Heizungsart:	Zentralheizungsanlage mit Wärmetauscherstation und Fernwärmeversorgung sowie dezentrale Warmwasserversorgung über Elektroboiler und Elektro-Durchlauferhitzer
Konstruktion/Ausbau:	konventioneller Mauerwerksbau / noch zeitgerecht (1980er Jahre)
Verkehrswert:	244.000,00 € am 13.08.2025 (ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II)



Blick in den Kurfürstendamm nach Osten



Kurfürstendamm 132A (straßenseitige Front)



Vorderhaus-Ein- und Gebäudedurchgang



Flurkarte (Kurfürstendamm 132A)