

Berlin

## 2 edificios residenciales y comerciales en Berlín-Neukölln

**Número de propiedad: 25343174**



**PRECIO DE COMPRA: 3.750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.988,25 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.213 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## De un vistazo

Número de propiedad	25343174
Superficie habitable	ca. 1.988,25 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1930

Precio de compra	3.750.000 EUR
Comisión	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Espacio total	ca. 2.196 m <sup>2</sup>
Estado de la propiedad	para reformar
Superficie comercial	ca. 208 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 2196 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	26.07.2033	Consumo de energía final	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## La propiedad



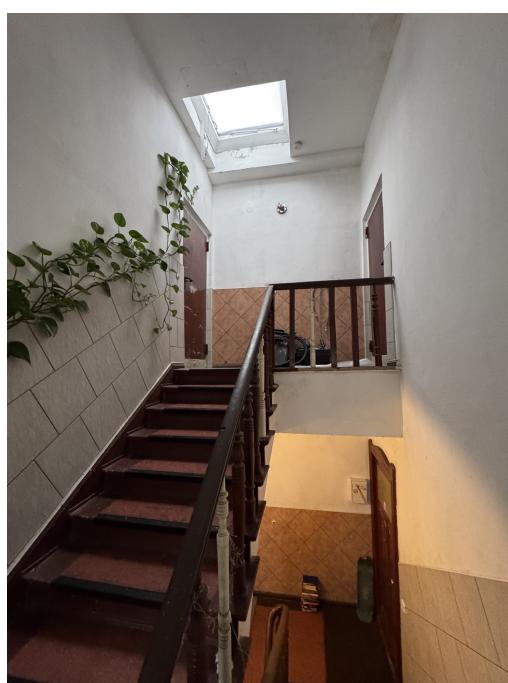
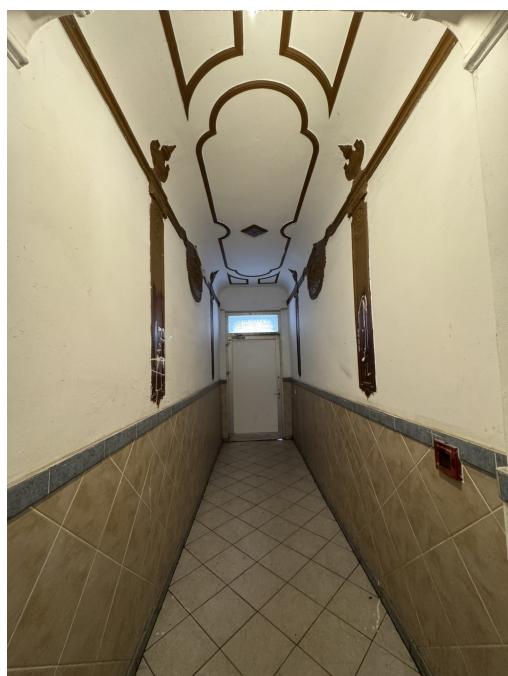
Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## La propiedad



Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## Una primera impresión

Dos edificios residenciales y comerciales adyacentes se venden en una atractiva ubicación en Berlín Neukölln/Britz. Estas propiedades, que requieren renovación, ofrecen una excelente combinación de espacio residencial y comercial y se presentan como una inversión con un sólido potencial de ingresos por alquiler. Las dos parcelas tienen una superficie total de 1213 m<sup>2</sup> y una superficie alquilable total de aproximadamente 2196,25 m<sup>2</sup>, dividida en aproximadamente 1988,25 m<sup>2</sup> de espacio residencial (30 apartamentos, 2 de los cuales están actualmente vacíos) y aproximadamente 208,00 m<sup>2</sup> de espacio comercial (3 locales comerciales). 1988,25 m<sup>2</sup> de espacio habitable (30 pisos, 2 de los cuales están actualmente vacíos) y aproximadamente 208,00 m<sup>2</sup> de espacio comercial (3 locales comerciales).

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## Detalles de los servicios

- 2 Wohn- und Geschäftshäuser
- Lage im Milieuschutzgebiet "Germaniapromenade"
- Grundstücksfläche: 1.213 m<sup>2</sup> (zwei benachbarte Flurstücke)
- Wohnfläche: ca. 1.988,25 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 208,00 m<sup>2</sup>
- Gesamt vermittelbare Fläche: ca. 2.196,25 m<sup>2</sup>
- Jahresnettokaltmiete IST ca. 204.657,12 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 1.775,75 €
- 30 Wohnungen, davon 2 frei bzw. in Sanierung
- 3 Gewerbeeinheiten vermietet
- Instandhaltungsrückstau
- Gaszentralheizung
- 2 residential and commercial buildings
- Located in the 'Germaniapromenade' neighbourhood conservation area
- Plot area: 1,213 m<sup>2</sup> (two neighbouring plots)
- Living space: approx. 1,988.25 m<sup>2</sup>
- Commercial space: approx. 208.00 m<sup>2</sup>
- Total rentable area: approx. 2,196.25 m<sup>2</sup>
- Annual net cold rent ACTUAL approx. € 204,657.12
- Purchase price per m<sup>2</sup> € 1.775,75
- 30 flats, 2 of which are vacant or under renovation
- 3 commercial units let
- Partial maintenance backlog
- Gas central heating

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## Todo sobre la ubicación

Die Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich im Berliner Bezirk Neukölln/Britz, innerhalb des Milieuschutzgebiets "Germaniapromenade". Dieses Gebiet bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomischen und kulturellen Angeboten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, wodurch die Innenstadt und weitere wichtige Knotenpunkte schnell erreichbar sind.

The residential and commercial buildings are located in the Berlin district of Neukölln/Britz, within the 'Germaniapromenade' neighbourhood conservation area. This area offers an excellent infrastructure with a wide range of shopping facilities, schools, kindergartens and gastronomic and cultural offerings. The public transport connections are excellent, meaning that the city centre and other important hubs can be reached quickly.

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## Otros datos

### GELDWÄSCHEGESETZ

Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### PROVISIONSHINWEIS

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Berlin, Lizenzpartner: Kai Seidel Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25343174 - 12347 Berlin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kai Seidel

---

Karlsbader Straße 18, 14193 Berlin

Tel.: +49 30 - 49 95 04 00

E-Mail: [commercial.berlin@von-poll.com](mailto:commercial.berlin@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)