

Berlin / Neukölln

# Edificio residencial y comercial en Schillerkiez

*Número de propiedad: 25343188*



PRECIO DE COMPRA: 3.900.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.036,13 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 884 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

- 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: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## De un vistazo

Número de propiedad	25343188
Superficie habitable	ca. 1.036,13 m²
Año de construcción	1900

Precio de compra	3.900.000 EUR
Comisión	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Espacio total	ca. 2.225 m²
Estado de la propiedad	para reformar
Superficie comercial	ca. 1.189.56 m²
Superficie alquilable	ca. 2.225 m²

Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	26.07.2033	Consumo de energía final	139.60 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1900



Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La propiedad



Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La propiedad



Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La propiedad



Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## Una primera impresión

Se vende un edificio residencial y comercial en una atractiva ubicación en Berlín Neukölln, junto al barrio de Schillerkiez. La propiedad, que requiere reforma, ofrece una excelente combinación de espacio residencial y comercial y se presenta como una inversión con un sólido potencial de ingresos por alquiler. El terreno tiene una superficie total de aproximadamente 884,00 m<sup>2</sup> y ofrece una superficie alquilable total de aproximadamente 2.225,69 m<sup>2</sup>, dividida en aproximadamente 1.036,13 m<sup>2</sup> de espacio residencial (17 apartamentos en alquiler) y aproximadamente 1.189,56 m<sup>2</sup> de espacio comercial (8 locales, uno de los cuales está actualmente vacío).

Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## Detalles de los servicios

- Wohn- und Geschäftshaus
- Lage im Milieuschutzgebiet "Schillerkiez"
- Grundstücksfläche: ca. 884,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 1.036,13 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 1.189,56,00 m<sup>2</sup>
- Gesamt vermietbare Fläche: ca. 2.225,69m<sup>2</sup>
- Jahresnettokaltmiete IST ca. 176.396,76 €
- Jahresnettokaltmiete SOLL ca. 201.356,76 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 1.752,27 €
- 17 Wohnungen vermietet
- 8 Gewerbeeinheiten, davon 1 frei
- Instandhaltungsrückstau
- Ölzentralheizung
- Residential and commercial building
- Located in the 'Schillerkiez' conservation area
- Plot size: approx. 884.00 m<sup>2</sup>
- Living space: approx. 1,036.13 m<sup>2</sup>
- Commercial space: approx. 1,189.56 m<sup>2</sup>
- Total lettable area: approx. 2,225.69 m<sup>2</sup>
- Actual annual net cold rent approx. €176,396.76
- Target annual net cold rent approx. €201,356.76
- Purchase price per m<sup>2</sup> € 1.752,27
- 17 apartments rented
- 8 commercial units, 1 of which is vacant
- Maintenance backlog
- Oil central heating



Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## Todo sobre la ubicación

Das Haus befindet sich im beliebten Schillerkiez in Berlin-Neukölln. Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Umgebung aus. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Läden sowie einige beliebte Wochenmärkte sind fußläufig erreichbar. Die U-Bahnstationen Boddinstraße, Hermannplatz und Rathaus Neukölln bieten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Grünflächen wie der Volkspark Hasenheide und das Tempelhofer Feld befinden sich in unmittelbarer Nähe.

The house is located in the popular Schillerkiez neighbourhood in Berlin-Neukölln. The location is characterised by its central surroundings. Numerous cafés, restaurants, small shops and several popular weekly markets are within walking distance. The Boddinstraße, Hermannplatz and Rathaus Neukölln underground stations offer excellent public transport connections. Green spaces such as Volkspark Hasenheide and Tempelhofer Feld are also in the immediate vicinity.



Número de propiedad: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## 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: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)