

Berlin

## 2 immeubles résidentiels et commerciaux à Berlin-Neukölln

CODE DU BIEN: 25343174



PRIX D'ACHAT: 3.900.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.988,25 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.213 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## En un coup d'œil

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25343174                    |
| Surface habitable     | ca. 1.988,25 m <sup>2</sup> |
| Année de construction | 1930                        |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 3.900.000 EUR                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Surface total                | ca. 2.196 m <sup>2</sup>                                           |
| État de la propriété         | A rénover                                                          |
| Espace commercial            | ca. 208 m <sup>2</sup>                                             |
| Espace locatif               | ca. 2196 m <sup>2</sup>                                            |

CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.07.2033 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 118.70 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1930                                        |



CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## La propriété





CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## Une première impression

Deux immeubles mitoyens, à usage mixte (résidentiel et commercial), sont à vendre dans un quartier attractif de Berlin-Neukölln/Britz. Ces biens, nécessitant des travaux de rénovation, offrent une excellente combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux et représentent un investissement prometteur avec un fort potentiel de revenus locatifs. Les deux parcelles totalisent une superficie de 1 213 m<sup>2</sup> et offrent une surface locative totale d'environ 2 196,25 m<sup>2</sup>, répartie comme suit : environ 1 988,25 m<sup>2</sup> de surface habitable (30 appartements, dont 2 actuellement vacants) et environ 208 m<sup>2</sup> de surface commerciale (3 locaux commerciaux).

CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## Détails des commodités

- 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 vermietbare 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



CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## Plus d'informations

### 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.

CODE DU BIEN: 25343174 - 12347 Berlin

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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