

Berlin

# Immeuble résidentiel et commercial à Berlin-Neukölln

**CODE DU BIEN: 25343187**



**PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 666,08 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 426 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25343187 - 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: 25343187 - 12347 Berlin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25343187	Prix d'achat	1.650.000 EUR
Surface habitable	ca. 666,08 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Année de construction	1930	Surface total	ca. 808 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	A rénover
		Espace commercial	ca. 142 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 808 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25343187 - 12347 Berlin

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2033	Consommation finale d'énergie	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1930

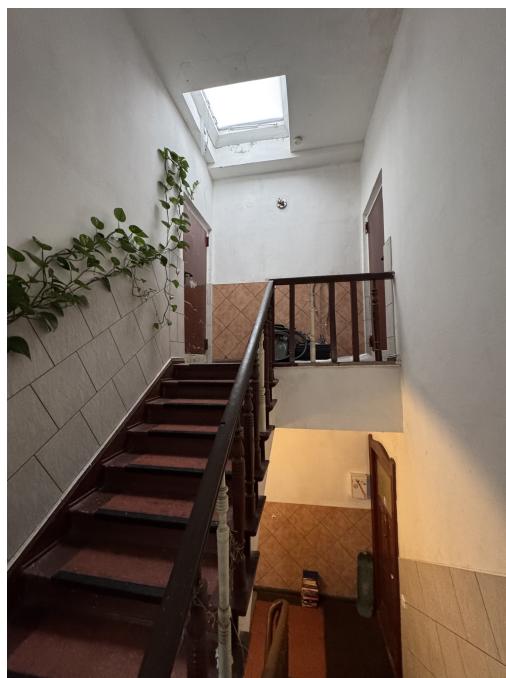
CODE DU BIEN: 25343187 - 12347 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343187 - 12347 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343187 - 12347 Berlin

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343187 - 12347 Berlin

## Une première impression

Un immeuble mixte (résidentiel et commercial) idéalement situé à Berlin-Neukölln/Britz est à vendre. Ce bien offre une excellente combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux et représente un investissement prometteur avec un fort potentiel de revenus locatifs. Le terrain couvre une superficie totale d'environ 426 m<sup>2</sup> et propose une surface locative totale d'environ 808 m<sup>2</sup>, répartie en environ 666 m<sup>2</sup> de surface résidentielle (11 appartements, dont 1 est actuellement vacant) et environ 142 m<sup>2</sup> de surface commerciale (2 locaux commerciaux). Cet immeuble, qui nécessite des travaux de rénovation, offre une excellente combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux et représente un investissement prometteur avec un fort potentiel de revenus locatifs. L'immeuble s'étend sur une superficie totale d'environ 426 m<sup>2</sup> et offre une surface locative d'environ 808 m<sup>2</sup>, répartie comme suit : environ 666 m<sup>2</sup> de surface habitable (11 appartements, dont 1 est actuellement vacant) et environ 142 m<sup>2</sup> de surface commerciale (2 locaux commerciaux).

**CODE DU BIEN: 25343187 - 12347 Berlin**

## Détails des commodités

- Wohn- und Geschäftshaus
- Lage im Milieuschutzgebiet "Germaniapromenade"
- Grundstücksfläche: ca. 426,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 666,08 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 142,00 m<sup>2</sup>
- Gesamt vermietbare Fläche: ca. 808,08 m<sup>2</sup>
- Jahresnettokaltmiete IST ca. 80.977,32 €
- Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 2.041,88 €
- 11 Wohnungen, davon 1 frei bzw. in Sanierung
- 2 Gewerbeeinheiten vermietet
- Instandhaltungsrückstau
- Gaszentralheizung
- Residential and commercial building
- Located in the 'Germaniapromenade' neighbourhood conservation area
- Plot area: approx. 426.00 m<sup>2</sup>
- Living space: approx. 666.08 m<sup>2</sup>
- Commercial space: approx. 142.00 m<sup>2</sup>
- Total rentable area: approx. 808.08 m<sup>2</sup>
- Annual net cold rent ACTUAL approx. € 80,977.32
- Purchase price per m<sup>2</sup> € 2,041.88
- 11 flats, of which 1 vacant or under renovation
- 2 commercial units let
- Maintenance backlog
- Gas central heating

CODE DU BIEN: 25343187 - 12347 Berlin

## Tout sur l'emplacement

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet 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 building is 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: 25343187 - 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: 25343187 - 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)