

Berlin / Neukölln

# Immeubles résidentiels et commerciaux dans le quartier Schillerkiez

*CODE DU BIEN: 25343188*



**PRIX D'ACHAT: 3.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.036,13 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 884 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

- 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: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25343188
Surface habitable	ca. 1.036,13 m²
Année de construction	1900

Prix d'achat	3.750.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Surface total	ca. 2.225 m²
État de la propriété	A rénover
Espace commercial	ca. 1189.56 m²
Espace locatif	ca. 2225 m²

**CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2033	Consommation finale d'énergie	139.60 kWh/m²a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900



CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La propriété



CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## Une première impression

Un immeuble mixte (résidentiel et commercial) idéalement situé à Berlin-Neukölln, en bordure du quartier de Schillerkiez, est à vendre. Ce bien, nécessitant 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. Le terrain couvre une superficie totale d'environ 884 m<sup>2</sup> et offre une surface locative totale d'environ 2 225,69 m<sup>2</sup>, répartie comme suit : environ 1 036,13 m<sup>2</sup> de surface résidentielle (17 appartements actuellement loués) et environ 1 189,56 m<sup>2</sup> de surface commerciale (8 locaux commerciaux, dont un est actuellement vacant).

**CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## Détails des commodités

- 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>
- Jahresnettokaltemiete IST ca. 176.396,76 €
- Jahresnettokaltemiete 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



CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## 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: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## 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)