

Berlin

## 2 edifici residenziali e commerciali a Berlino-Neukölln

Codice oggetto: 25343174



PREZZO D'ACQUISTO: 3.900.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.988,25 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.213 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## A colpo d'occhio

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Codice oggetto      | 25343174                    |
| Superficie netta    | ca. 1.988,25 m <sup>2</sup> |
| Anno di costruzione | 1930                        |

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 3.900.000 EUR                                                      |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Superficie commerciale | ca. 2.196 m <sup>2</sup>                                           |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                         |
| Superficie commerciale | ca. 208 m <sup>2</sup>                                             |
| Superficie affittabile | ca. 2196 m <sup>2</sup>                                            |

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.07.2033 | Consumo finale di energia                             | 118.70 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1930                                |

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## La proprietà



Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## Una prima impressione

Due edifici residenziali e commerciali adiacenti sono in vendita in una posizione attraente a Berlino Neukölln/Britz. Questi immobili, da ristrutturare, offrono un'eccellente combinazione di spazi residenziali e commerciali e si presentano come un investimento con un solido potenziale di reddito da locazione. I due lotti hanno una superficie totale di 1.213 m<sup>2</sup> e offrono una superficie locativa totale di circa 2.196,25 m<sup>2</sup>, suddivisa in circa 1.988,25 m<sup>2</sup> di superficie residenziale (30 appartamenti, di cui 2 attualmente liberi) e circa 208,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale (3 unità commerciali). 1.988,25 m<sup>2</sup> di superficie abitabile (30 appartamenti, di cui 2 attualmente liberi) e circa 208,00 m<sup>2</sup> di superficie commerciale (3 unità commerciali).

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## Ulteriori informazioni

### 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.

Codice oggetto: 25343174 - 12347 Berlin

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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