

Berlin / Neukölln

# Edificio residenziale e commerciale nello Schillerkiez

---

**Codice oggetto: 25343188**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 3.900.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.036,13 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 884 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

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

Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25343188
Superficie netta	ca. 1.036,13 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	3.900.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Superficie commerciale	ca. 2.225 m <sup>2</sup>
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie commerciale	ca. 1189,56 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 2225 m <sup>2</sup>

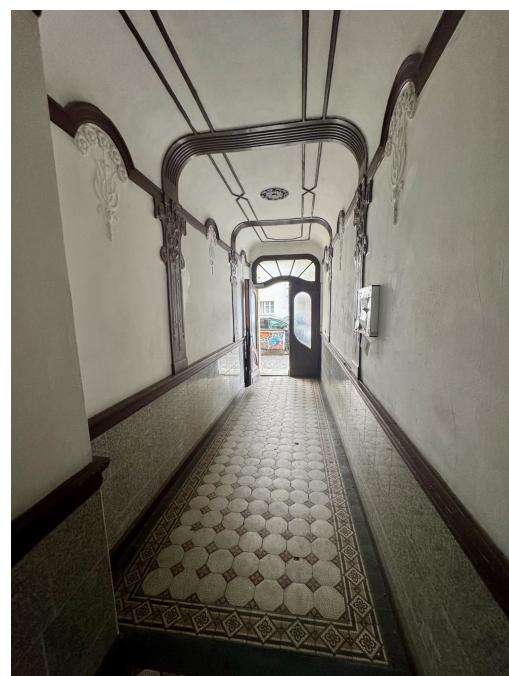
Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.07.2033	Consumo finale di energia	139.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

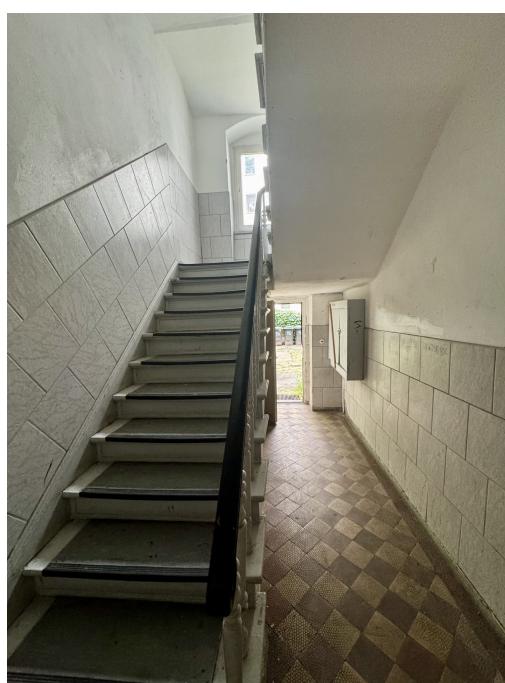
Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La proprietà



Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La proprietà



Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln

## La proprietà



**Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## Una prima impressione

È in vendita un edificio residenziale e commerciale in una posizione attraente a Berlino Neukölln, ai margini del quartiere Schillerkiez. L'immobile, che necessita di ristrutturazione, offre un'eccellente combinazione di spazio residenziale e commerciale e si presenta come un investimento con un solido potenziale di reddito da locazione. Il terreno si estende su una superficie totale di circa 884,00 m<sup>2</sup> e offre una superficie locativa totale di circa 2.225,69 m<sup>2</sup>, suddivisa in circa 1.036,13 m<sup>2</sup> di superficie residenziale (17 appartamenti affittati) e circa 1.189,56 m<sup>2</sup> di superficie commerciale (8 unità commerciali, una delle quali attualmente libera). 2.225,69 m<sup>2</sup>, suddivisi in circa 1.036,13 m<sup>2</sup> di superficie residenziale (17 appartamenti affittati) e circa 1.189,56 m<sup>2</sup> di superficie commerciale (8 unità commerciali, una delle quali attualmente libera).

**Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25343188 - 12049 Berlin / Neukölln**

## 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)