

immobiliya.it · Exposé · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin ·
info@immobiliya.it

BERLINO-KREUZBERG · APPARTAMENTO · LIBERO

Kreuzberg, 3,5 locali di 78 m² in edificio del 1914, affittato

Edificio del 1914 a Kreuzberg, 78 m² al piano rialzato, affittato dal 2011 a 468 € netti al mese

380.000 €

78 m²

3,50 locali

libero



Luba Baumgärtner

Parla italiano · +49 30 762 149 76

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.it ·
<https://immobiliya.it/immobili/appartamento-berlino-1002a>





L'immobile

Appartamento di 78 m² con 3,5 locali in un palazzo del 1914, nella parte di Kreuzberg che gravita intorno al Viktoriapark. Si trova al piano rialzato, quindi pochi gradini dall'ingresso. Ha un balcone e, in più, una piccola terrazza.

È affittato allo stesso inquilino dal 2011. Il canone netto è di 468 euro al mese, a cui si aggiungono 297 euro di spese accessorie, per un totale di 765 euro. Per Kreuzberg è un affitto basso, frutto di un contratto lungo. Chi compra subentra nella locazione. In Germania l'inquilino è molto tutelato e gli aumenti seguono regole precise, quindi il rendimento va calcolato su queste cifre e non su quelle di mercato.

Dentro, due stanze e il corridoio hanno i vecchi pavimenti in tavole di legno, già ristrutturati. Una terza stanza ha il parquet. Cucina e bagno sono piastrellati. Con l'appartamento c'è una cantina, e l'edificio dispone di un giardino: conviene verificare in fase di visita se è ad uso esclusivo o condominiale.

Il riscaldamento è a gas. La classe energetica è E, un valore frequente nei palazzi berlinesi di inizio Novecento, che vale la pena considerare per le spese di gestione future.

78 m² su 3,5 locali

Palazzo storico del 1914

Balcone e piccola terrazza

Affittato dal 2011, 468 € netti

Pavimenti in legno ristrutturati

Cantina e giardino

Vicino a Viktoriapark e Mehringdamm

Dati principali

Tipo	Appartamento
Città	Berlino, Kreuzberg
Regione (Land)	Berlino
CAP	10965
Superficie	78 m ²
Locali	3,50
Anno di costruzione	1914

Stato	libero
Dotazioni	balcone o terrazza
Classe energetica	E
Fabbisogno energetico	134,20 kWh/(m²·a)
Fonte di energia	Gas
Codice immobile	1002ä

La posizione

Kreuzberg è uno dei quartieri centrali di Berlino, a sud del centro storico. Il CAP 10965 corrisponde alla zona intorno al Viktoriapark, il parco sulla collina che dà il nome al quartiere: in cima c'è il monumento in ghisa progettato da Schinkel e inaugurato nel 1821. Il parco è raggiungibile a piedi dall'appartamento.

A pochi minuti c'è il Mehringdamm, una strada di circa un chilometro e mezzo piena di locali e negozi. Sulla stessa via si trova la stazione della metropolitana Mehringdamm, dove si incrociano le linee U6 e U7. È una delle zone più richieste della città, sia per viverci sia per affittare.

A chi può interessare. Interessa soprattutto a chi cerca un investimento a lungo termine in un quartiere centrale di Berlino e accetta un affitto oggi contenuto in cambio di un contratto stabile e di un immobile in una zona molto richiesta.

[Altri immobili a Berlino →](#)

Quanto costa in tutto

Imposta sull'acquisto (Berlino, 6 %)	22.800 €
--------------------------------------	----------

Notaio e registro fondiario (circa 1,5–2 %)	5.700–7.600 €
---	---------------

Provvigione dell'agenzia	3,57% IVA incl.
--------------------------	-----------------

Valori indicativi calcolati sul prezzo richiesto. La provvigione e chi la paga sono stabiliti nel contratto di mediazione, secondo la legge tedesca (§§ 656a–656d BGB).

Informazioni sul diritto di recesso

Informazioni sul diritto di recesso

Nel caso in cui venga concluso un contratto di mediazione, i consumatori hanno il seguente diritto di recesso:

Diritto di recesso

Ha il diritto di recedere dal contratto di mediazione, senza indicarne le ragioni, entro quattordici giorni.

Il periodo di recesso scade dopo quattordici giorni dal giorno della conclusione del contratto.

Per esercitare il diritto di recesso, è tenuto a informarci (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.it) della sua decisione di recedere dal presente contratto tramite una dichiarazione esplicita (ad esempio lettera inviata per posta o e-mail). A tal fine può utilizzare il modulo tipo di recesso allegato, ma non è obbligatorio.

Per rispettare il termine di recesso, è sufficiente inviare la comunicazione relativa all'esercizio del diritto di recesso prima della scadenza del periodo di recesso.

Effetti del recesso

Se recede dal presente contratto, le saranno rimborsati tutti i pagamenti che ha effettuato a nostro favore, compresi i costi di consegna (ad eccezione dei costi supplementari derivanti dalla sua eventuale scelta di un tipo di consegna diverso dal tipo meno costoso di consegna standard da noi offerto), senza indebito ritardo e comunque entro quattordici giorni dal giorno in cui siamo informati della sua decisione di recedere dal presente contratto. Detti rimborsi saranno effettuati utilizzando lo stesso mezzo di pagamento da lei usato per la transazione iniziale, salvo che lei non abbia espressamente convenuto altrimenti; in ogni caso, non dovrà sostenere alcun costo quale conseguenza di tale rimborso.

Se ha richiesto di iniziare la prestazione di servizi durante il periodo di recesso, è tenuto a pagarci un importo proporzionale a quanto fornito fino al momento in cui ci ha comunicato il recesso dal presente contratto, rispetto a tutte le prestazioni previste dal contratto.

Fine delle informazioni sul diritto di recesso

Originale in lingua tedesca

Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.it) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht

vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung