

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

BERLINO · IMMOBILE COMMERCIALE · LIBERO

Weißensee, quattro unità commerciali affittate in palazzo del 1905

Quattro locali al piano terra, tutti locati: 3.530 euro netti al mese, 42.360 euro all'anno

1.700.000 €

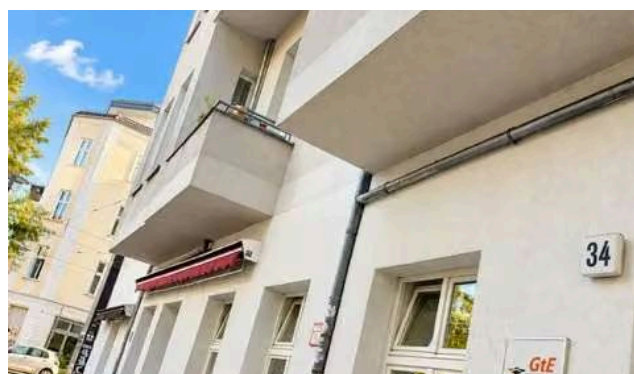
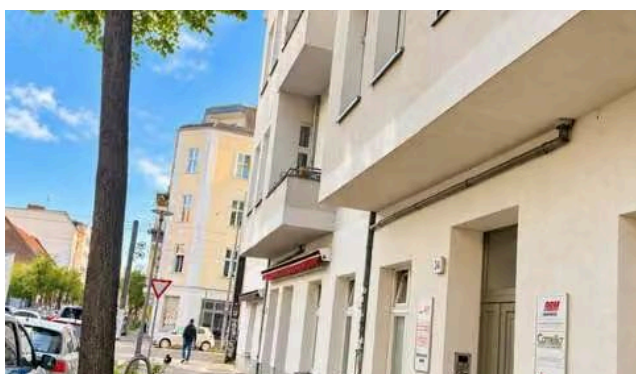
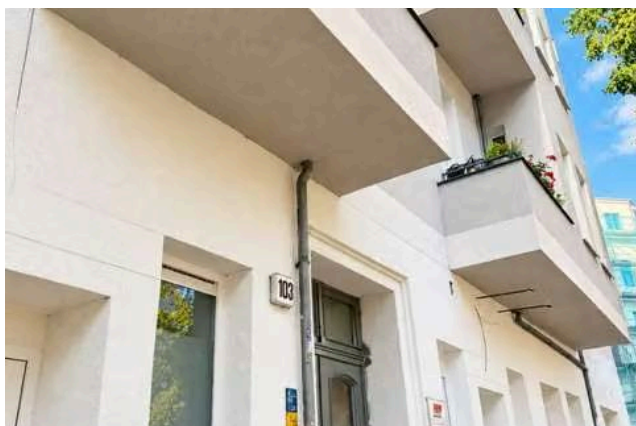
726 m²

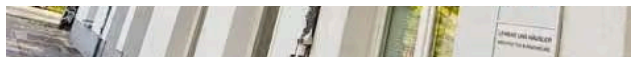


Luba Baumgärtner

+49 30 762 149 76

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.it ·
<https://immobiliya.it/immobili/commerciale-berlino-1259a>





L'immobile

Si vendono in blocco quattro unità commerciali indipendenti al piano terra di un palazzo d'epoca berlinese del 1905. La superficie utile complessiva è di circa 351 m², divisa in quattro locali separati. Il lotto su cui sorge l'edificio misura circa 726 m². Con le unità passano anche due cantine di pertinenza e un posto auto nel cortile interno.

Tutte e quattro le unità sono affittate con contratti a tempo indeterminato e oggi ospitano appartamenti per vacanze e attività ricettive. I conduttori hanno comunicato di voler restare. L'affitto netto incassato è di 3.530 euro al mese, cioè 42.360 euro l'anno. Con le spese accessorie i pagamenti mensili salgono a circa 5.300 euro, mentre le spese condominiali delle quattro unità ammontano in totale a circa 2.179 euro al mese. I canoni non sono omogenei: si va da 408 euro netti per la più piccola a 1.657,50 euro per la più grande, che da sola pesa anche per oltre 1.300 euro di spese condominiali mensili.

Il palazzo è stato ristrutturato, con l'ultimo intervento di modernizzazione intorno al 2000. Secondo le informazioni del venditore i lavori sono stati eseguiti secondo le norme tedesche VOB e VOL e l'edificio ha un isolamento acustico conforme alla DIN 4109. Il riscaldamento è centralizzato a gas, la classe energetica è D. Valori nella media per un edificio di oltre cent'anni, ma da tenere presenti nel calcolo dei costi futuri.

Un punto da verificare. Berlino regola in modo severo gli affitti turistici di breve durata, per cui prima dell'acquisto conviene controllare nei documenti il titolo d'uso delle singole unità e le eventuali autorizzazioni dei conduttori.

Quattro unità indipendenti al piano terra

Circa 351 m² di superficie utile

Affitto netto 42.360 euro annui

Contratti a tempo indeterminato

Due cantine e un posto auto

Palazzo d'epoca del 1905

Tram davanti all'edificio

Dati principali

Tipo	Immobile commerciale
------	----------------------

Città	Berlino
-------	---------

Regione (Land)	Berlino
----------------	---------

CAP	13086
-----	-------

Superficie	726 m ²
Anno di costruzione	1905
Stato	libero
Dotazioni	posto auto
Classe energetica	D
Fabbisogno energetico	109 kWh/(m ² ·a)
Fonte di energia	Gas naturale pesante
Codice immobile	1259a

La posizione

Weißensee è un quartiere del nord-est di Berlino che fa parte del distretto di Pankow, il più popoloso della città. Prende il nome dal Weißer See, un piccolo lago al suo interno, ed è noto anche per il grande cimitero ebraico, uno dei più estesi d'Europa, e per la scuola d'arte Kunsthochschule Berlin-Weißensee. Confina con Prenzlauer Berg, uno dei quartieri più richiesti della città.

L'immobile si affaccia su una delle strade commerciali principali del quartiere, con abitazioni, negozi e locali. Il tram ferma davanti al palazzo e Alexanderplatz si raggiunge con i mezzi pubblici in circa 20-30 minuti. L'area intorno alla strada è inserita in un programma di sviluppo urbano di lungo periodo.

A chi può interessare. Per chi cerca a Berlino un investimento già a reddito, suddiviso in quattro contratti distinti, e accetta di verificare con attenzione l'inquadramento dell'uso turistico in corso.

[Altri immobili a Berlino →](#)

Quanto costa in tutto

Imposta sull'acquisto (Berlino, 6 %)	102.000 €
--------------------------------------	-----------

Notaio e registro fondiario (circa 1,5–2 %)	25.500–34.000 €
---	-----------------

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

La sua referente per questo immobile



Luba Baumgärtner

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp +49 151 226 87519

Cellulare +49 151 226 87519

Telefono fisso +49 30 762 149 76

E-mail info@immobiliya.it