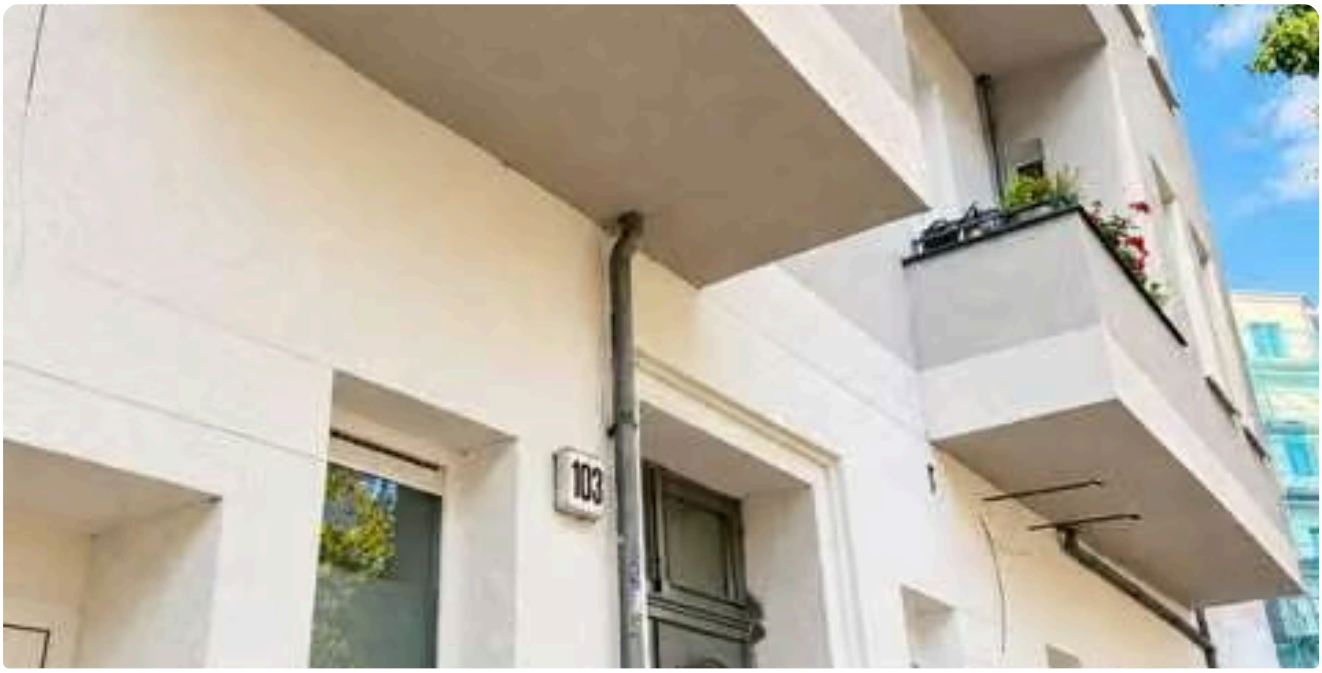
L&B Immobiliya EuRuS GmbH
Frankfurter Allee 18
10247 Berlin
Telefono 030 762 149 75 · WhatsApp 0162 100 85 16
info@internationale-immobilienvermittlung.de



IMMOBILE COMMERCIALE · COMPRARE · RIF. 1259A

Immobile commerciale locato a tempo indeterminato in un'attraente zona residenziale di Berlino!

13086 Berlino · indirizzo esatto su richiesta

1.700.000 € Prezzo di acquisto

SUPERFICIE ABITABILE	ANNO DI COSTRUZIONE	CLASSE ENERGETICA
726 m²	**1905**	**D**

Tutti i dati in sintesi

Rif. immobile	1259a
Tipo di immobile	Immobile commerciale
Tipologie di immobile	Attività ricettive, Ristorazione

Tipo di offerta	Acquisto
Prezzo di acquisto	1.700.000 €
Provvigione	3,57 % IVA incl. La commissione è dovuta all'efficacia del contratto di compravendita ed è da pagare immediatamente.
Indirizzo	13086 Berlino
Superficie abitabile	726 m^2
Anno di costruzione	1905
Balcone/terrazza	No
Ascensore	No
Posto auto	Sì
Stato	modernizzato
Piani nell'edificio	1
Disponibile da	da concordare
Ultima modernizzazione	2022
Dotazione	Standard
Tipo di riscaldamento	Riscaldamento centralizzato
Fonte energetica principale	Gas naturale pesante
Online dal	30.9.2026
Ultimo aggiornamento	6.11.2026

Dotazioni

I dati principali

- **Superficie del terreno:** ca. 726 m^2
- **Superficie commerciale:** ca. 350,99 m^2

- 4 unità commerciali al piano terra
- **Anno di costruzione:** 1905
- Edificio d'epoca, ristrutturato
- Modernizzazione ca. 2000
- Riscaldamento centralizzato / Gas
- Cantine (2) pertinenti alle unità
- 1 posto auto di pertinenza nel cortile interno
- tutte le unità locate a tempo indeterminato
- **utilizzo attuale:** Appartamenti vacanze / Ospitalità

Panoramica di affitti e costi

Unità	Affitto netto mens.	Affitto lordo mens.	Spese condominiali mens.
GE 1	408,00 €	608,00 €	236,22 €
GE 2	994,50 €	1.264,64 €	264,23 €
GE 3	1.657,50 €	2.757,50 €	1.319,95 €
GE 4	470,00 €	670,00 €	358,71 €
Totale	**3.530,00 €**	**5.300,14 €**	**2.179,11 €**

L'affitto netto attuale ammonta complessivamente a 3.530,00 € mensili, corrispondenti a 42.360,00 € annui.
I canoni lordi mensili ovvero i pagamenti complessivi ammontano a 5.300,14 €.
Le spese condominiali per le quattro unità ammontano complessivamente a 2.179,11 € mensili.

- Cantina

Descrizione

In vendita un interessante pacchetto di immobili commerciali composto da quattro unità indipendenti situate al piano terra di un palazzo berlinese ben tenuto, risalente al 1905.

Le unità dispongono di una superficie utile complessiva di circa 350,99 m^2 e si trovano su un ampio terreno di circa 726 m^2. L'offerta comprende inoltre le cantine assegnate alle singole unità, così come un posto auto nel cortile interno, che garantiscono ulteriori interessanti spazi accessori e di deposito.

Tutte le quattro unità commerciali sono locate a tempo indeterminato e vengono attualmente utilizzate nel settore degli appartamenti vacanze e dell'ospitalità. Gli attuali conduttori desiderano continuare a gestire le unità. L'immobile dispone quindi già di un utilizzo consolidato e di rapporti di locazione in corso.

L'edificio d'epoca berlinese, costruito nel 1905, è stato nel corso degli anni ristrutturato e modernizzato. Secondo le informazioni disponibili, la ristrutturazione è stata eseguita secondo le normative VOB e VOL. Inoltre, l'edificio è stato dotato di un adeguato isolamento acustico conforme alla norma DIN 4109.

La suddivisione in quattro unità commerciali separate offre una struttura flessibile e versatile. La combinazione di più unità locate, un utilizzo commerciale consolidato, spazi di cantina aggiuntivi e un posto auto rende l'offerta particolarmente interessante per gli investitori di capitale.

Grazie ai rapporti di locazione già esistenti, l'acquirente può rilevare un immobile con entrate già presenti e un utilizzo consolidato. Allo stesso tempo, l'ampia superficie del terreno di circa 726 m^2 costituisce un'interessante integrazione all'offerta di spazi commerciali propriamente detta.

In breve

- Quattro unità commerciali indipendenti al piano terra
- **Superficie utile complessiva:** ca. 350,99 m^2
- **Superficie del terreno:** ca. 726 m^2
- **Anno di costruzione dell'edificio:** 1905
- Tutte le unità locate a tempo indeterminato
- **Utilizzo attuale:** Appartamenti vacanze / Ospitalità
- I conduttori attuali desiderano continuare l'utilizzo
- Cantine di pertinenza
- 1 posto auto nel cortile interno
- Edificio d'epoca ristrutturato e modernizzato
- Ristrutturazione secondo le informazioni disponibili conforme a VOB/VOL
- Isolamento acustico conforme alla norma DIN 4109
- Quattro unità separate con possibilità di utilizzo flessibile
- Rapporti di locazione in corso e situazione di reddito consolidata

Un immobile commerciale con utilizzo consolidato, più unità indipendenti e interessanti spazi aggiuntivi, che per la sua struttura si presta sia a investitori esperti che a chi ha un interesse d'investimento a lungo termine.

Certificato energetico (dati obbligatori ai sensi della legge tedesca GEG)

D

Classe di efficienza energetica D

109 kWh/(m^2·a) consumo di energia finale

Tipo di certificato	Fonte energetica	Anno dell'impianto di riscaldamento
Attestato di consumo energetico	Gas naturale pesante	1905

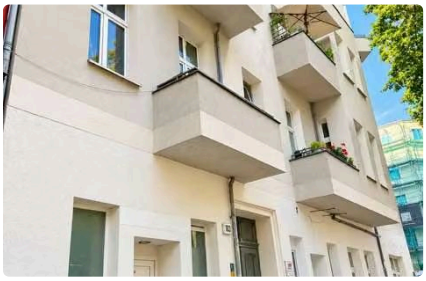
Anno di costruzione dell'edificio
1905

Posizione

Ulteriori offerte sono disponibili su www.immobiliya.de

L'immobile si trova nel quartiere berlinese di Weißensee, distretto di Pankow.
La strada è uno degli assi viari e commerciali consolidati del quartiere ed è caratterizzata da un mix consolidato di residenziale, commerciale, negozi al dettaglio, ristorazione e servizi.
Particolarmente interessante è la vicinanza a Prenzlauer Berg. La posizione unisce la struttura consolidata di Weißensee con l'immediata vicinanza alle apprezzate zone centrali di Berlino.
Il tram passa direttamente davanti all'immobile, garantendo un rapido collegamento con la rete di trasporti berlinese. Ulteriori collegamenti di autobus e tram si trovano anch'essi nelle immediate vicinanze.
Alexanderplatz è raggiungibile con i mezzi pubblici in circa 20–30 minuti.
Il quartiere intorno alla strada si trova inoltre in un processo di sviluppo urbanistico a lungo termine. L'ulteriore sviluppo dell'area circostante offre ulteriori prospettive per la futura qualità della posizione.

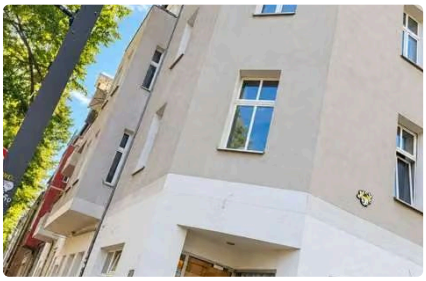
Altre foto

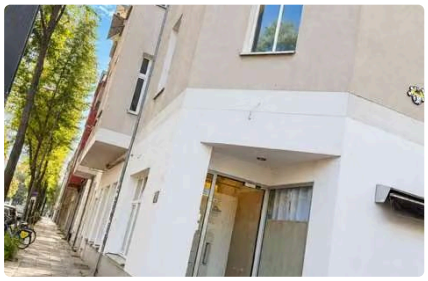

141233B9-B7FF-46A7-8EB6-8B9D7D

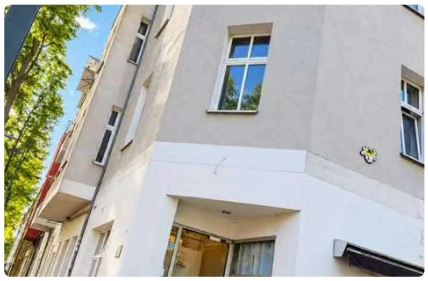

89976A18-4311-4655-8C53-DC05D8



A819013A-2828-440E-B1D5-9C7C01


7E224C7D-38C3-448C-B97B-F9DA81


9FE59B76-6517-4CB0-BB5D-0E6D2A


29DB58D7-5DFC-4488-B04D-AE599B



88F41EEA-FF53-458F-8F3D-A65C58



81235D89-CF60-446F-BF88-A563C7



NE1 Z1 1



IL VOSTRO REFERENTE

Kate Lehmann

WhatsApp	+49 162 1008516
Cellulare	+49 162 1008516
Fisso	+49 30 76214975

L&B Immobiliya EuRuS GmbH · Frankfurter Allee 18 · 10247 Berlin · info@internationale-immobilienvermittlung.de

N. immobile 1259a · Aggiornato al 6.11.2026 · Tutte le informazioni si basano sulle indicazioni fornite dal proprietario. Salvo errori e vendita anticipata.

Informativa 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@internationale-immobilienvermittlung.de) 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@internationale-immobilienvermittlung.de) 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