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



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ · КУПИТЬ · ОБЪЕКТ № 1259A

Бессрочно сданная в аренду коммерческая недвижимость в привлекательном районе Берлина!

13086 Берлин · точный адрес по запросу

1.700.000 € Цена покупки

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ	ГОД ПОСТРОЙКИ	КЛАСС ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ
726 м²	**1905**	**D**

Все данные в одном обзоре

Объект №	1259a
Тип объекта	Коммерческая недвижимость
Типы объекта	Гостиничный бизнес, гастрономия
Тип сделки	Покупка
Цена покупки	1.700.000 €

Комиссия	3,57 % включая НДС. Комиссия подлежит уплате после вступления договора купли-продажи в силу и должна быть оплачена незамедлительно.
Адрес	13086 Берлин
Жилая площадь	726 м²
Год постройки	1905
Балкон/терраса	Нет
Лифт	Нет
Парковочное место	Да
Состояние	модернизировано
Этажей в доме	1
Доступно с	по договорённости
Последняя модернизация	2022
Оснащение	Стандарт
Вид отопления	Центральное отопление
Основной энергоноситель	Тяжёлый природный газ
Опубликовано	30.9.2026
Последнее обновление	6.11.2026

Оснащение

Основные характеристики

- **Площадь участка:** ок. 726 м²
- **Коммерческая площадь:** ок. 350,99 м²
- 4 коммерческие единицы на первом этаже
- **Год постройки:** 1905
- Старая постройка, отремонтировано
- Модернизация ок. 2000 г.
- Центральное отопление / газ

- Подвальные помещения (2) к единицам
- 1 соответствующее парковочное место во внутреннем дворе
- все единицы сданы в аренду на неопределённый срок
- **текущее использование:** апартаменты для отдыха / размещение гостей

Обзор аренды и расходов

Единица	Холодная аренда в мес.	Тёплая аренда в мес.	Коммунальные платежи в мес.
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 €
Итого	**3.530,00 €**	**5.300,14 €**	**2.179,11 €**

Текущая холодная аренда составляет в общей сложности 3.530,00 € в месяц, что соответствует 42.360,00 € в год.
Ежемесячные тёплые аренды, то есть общие платежи, составляют 5.300,14 €.
Коммунальные платежи за четыре единицы составляют в общей сложности 2.179,11 € в месяц.

- Подвал

Описание

Предлагается к продаже интересный пакет коммерческой недвижимости, состоящий из четырёх самостоятельных единиц на первом этаже ухоженного берлинского многоквартирного дома 1905 года постройки.

Единицы обладают общей полезной площадью около 350,99 м^2 и расположены на просторном земельном участке площадью около 726 м^2. В состав предложения также входят относящиеся к единицам подвальные помещения, а также парковочное место во внутреннем дворе, благодаря чему имеются дополнительные привлекательные подсобные и складские площади.

Все четыре коммерческие единицы сданы в аренду на неопределённый срок и в настоящее время используются в сфере апартаментов для отдыха и размещения гостей. Действующие арендаторы планируют продолжать деятельность. Таким образом, объект уже обладает сложившимся использованием и действующими арендными отношениями.

Берлинский ансамбль старой постройки, возведённый в 1905 году, на протяжении многих лет подвергался ремонту и модернизации. Согласно имеющимся данным, санация проводилась в соответствии со стандартами VOB и VOL. Кроме того, здание оснащено соответствующей звукоизоляцией согласно норме DIN 4109.

Разделение на четыре отдельные коммерческие единицы обеспечивает гибкую и многофункциональную структуру. Сочетание нескольких сданных в аренду единиц, устоявшегося коммерческого использования, дополнительных подвальных площадей и парковочного места делает предложение особенно интересным для инвесторов капитала.

Благодаря уже существующим арендным отношениям покупатель может приобрести объект с имеющимися доходами и устоявшимся использованием. При этом просторная площадь участка около 726 м² представляет собой привлекательное дополнение к собственно коммерческим площадям.

Вкратце

- Четыре самостоятельные коммерческие единицы на первом этаже
- **Общая полезная площадь:** ок. 350,99 м²
- **Площадь участка:** ок. 726 м²
- **Год постройки здания:** 1905
- Все единицы сданы в аренду на неопределённый срок
- **Текущее использование:** апартаменты для отдыха / размещение гостей
- Действующие арендаторы планируют продолжать использование
- Соответствующие подвальные площади
- 1 парковочное место во внутреннем дворе
- Отремонтированный и модернизированный ансамбль старой постройки
- Санация, согласно имеющимся данным, в соответствии с VOB/VOL
- Звукоизоляция согласно DIN 4109
- Четыре отдельные единицы с гибкой возможностью использования
- Действующие арендные отношения и имеющаяся доходная ситуация

Коммерческий объект с устоявшимся использованием, несколькими самостоятельными единицами и привлекательными дополнительными площадями, который благодаря своей структуре подходит как для опытных инвесторов, так и для инвесторов с долгосрочным интересом к вложениям.

Энергетический паспорт (обязательные сведения согласно GEG)

D

Класс энергоэффективности D

109 кВт·ч/(м²·год) конечное потребление энергии

Тип паспорта
Энергетический паспорт потребления

Энергоноситель
Тяжёлый природный газ

Год установки отопления
1905

Год постройки здания
1905

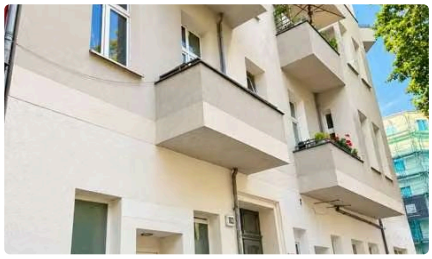
Расположение

Другие предложения вы найдёте на www.immobiliya.de

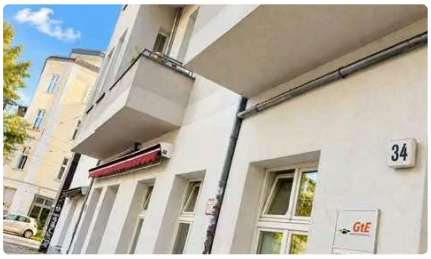
Объект недвижимости расположен в берлинском районе Вайсензее, округ Панков.

Улица относится к числу устоявшихся транспортных и деловых осей района и характеризуется сложившимся сочетанием жилья, коммерции, розничной торговли, гастрономии и сферы услуг.
Особый интерес представляет близость к Пренцлауэр-Бергу. Расположение объединяет сложившуюся структуру Вайсензее с непосредственной близостью к популярным центральным берлинским локациям.
Трамвай проходит непосредственно перед объектом, обеспечивая быстрое сообщение с берлинской транспортной сетью. Другие автобусные и трамвайные маршруты также находятся поблизости.
Александерплац можно добраться на общественном транспорте примерно за 20–30 минут.
Квартал вокруг улицы также находится в процессе долгосрочного городского развития. Дальнейшее развитие окружающей территории открывает дополнительные перспективы для будущего качества локации.

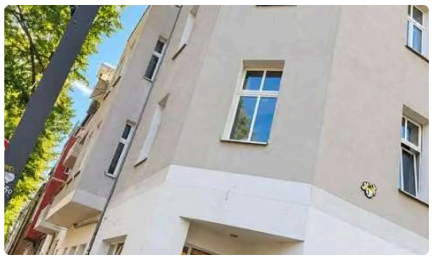
Дополнительные фотографии

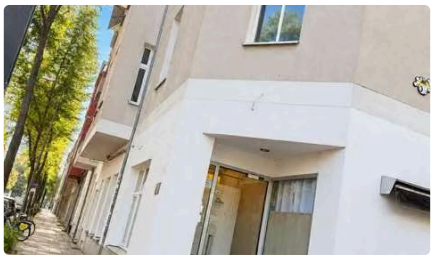

141233B9-B7FF-46A7-8EB6-8B9D7D

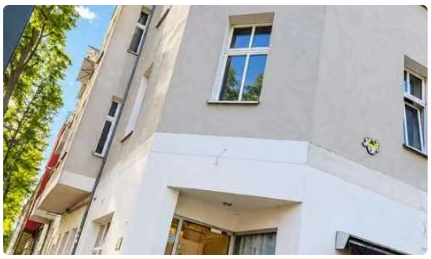

89976A18-4311-4655-8C53-DC05D8



A819013A-2828-440E-B1D5-9C7C01

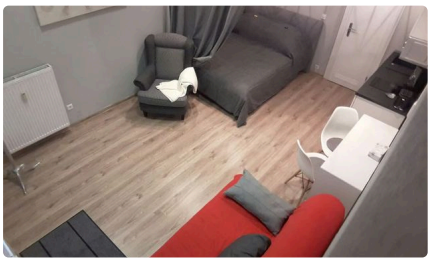

7E224C7D-38C3-448C-B97B-F9DA81


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


29DB58D7-5DFC-4488-B04D-AE599B


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


81235D89-CF60-446F-BF88-A563C7


NE1 Z1 1



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Kate Lehmann

WhatsApp	+49 162 1008516
Мобильный	+49 162 1008516
Стационарный	+49 30 76214975

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

Объект №1259a · По состоянию на 6.11.2026 · Все данные основаны на сведениях, предоставленных собственником. Ошибки и предварительная продажа не исключены.

Разъяснение о праве на отзыв договора

Информация о праве на отзыв

Если между нами будет заключён договор с маклером, потребители имеют следующее право на отзыв:

Право на отзыв

Вы вправе в течение четырнадцати дней без объяснения причин отозвать договор с маклером.

Срок для отзыва составляет четырнадцать дней со дня заключения договора.

Чтобы воспользоваться правом на отзыв, вы должны сообщить нам (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) о своём решении отозвать договор посредством однозначного заявления (например, письмом по почте или по электронной почте). Для этого вы можете использовать прилагаемую образцовую форму отзыва, но это не обязательно.

Для соблюдения срока достаточно отправить уведомление об осуществлении права на отзыв до истечения срока для отзыва.

Последствия отзыва

Если вы отзываете договор, мы обязаны незамедлительно, но не позднее чем через четырнадцать дней со дня получения нами уведомления об отзыве, вернуть вам все полученные от вас платежи, включая расходы на доставку (за исключением дополнительных расходов, возникших из-за того, что вы выбрали иной способ доставки, чем предложенная нами самая недорогая стандартная доставка). Для возврата мы используем то же платёжное средство, которое вы использовали при первоначальной оплате, если с вами прямо не было согласовано иное; ни в коем случае за этот возврат с вас не будет взиматься плата.

Если вы потребовали, чтобы оказание услуг началось в течение срока для отзыва, вы обязаны уплатить нам соразмерную сумму, соответствующую доле услуг, оказанных до момента, когда вы сообщили нам об отзыве договора, по сравнению с общим объёмом услуг, предусмотренных договором.

Конец информации о праве на отзыв

Оригинал на немецком языке

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