L&B IMMOBILIYA
SEIT 2009

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



КОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ · КУПИТИ · ОБ'ЄКТ № 1259A

Безстроково здана в оренду комерційна нерухомість у привабливому районі Берліна!

13086 Берлін · точна адреса за запитом

1.700.000 € Ціна купівлі

ЖИТЛОВА ПЛОЩА	РІК ПОБУДОВИ	КЛАС ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ
726 м²	**1905**	**D**

Усі дані в огляді

Об'єкт №	1259a
Тип об'єкта	Комерційна нерухомість
Типи об'єкта	Готельно-ресторанний бізнес, гастрономія
Тип пропозиції	Купівля
Ціна купівлі	1.700.000 €
Комісія	3,57 % включно з ПДВ. Комісія підлягає сплаті після набуття чинності договором купівлі-продажу і має бути сплачена негайно.
Адреса	13086 Берлін
Житлова площа	726 м²
Рік побудови	1905
Балкон/тераса	Ні
Ліфт	Ні
Паркомісце	Так
Стан	модернізовано

Поверхи в будинку	1
Доступно з	за домовленістю
Остання модернізація	2022
Оздоблення	Стандартне
Тип опалення	Центральне опалення
Основний енергоносій	Важкий природний газ
Онлайн з	30.9.2026
Останнє оновлення	6.11.2026

Оснащення

Найважливіші дані

- **Площа земельної ділянки:** близько 726 м²
- **Комерційна площа:** близько 350,99 м²
- 4 комерційні одиниці на першому поверсі
- **Рік побудови:** 1905
- Стара забудова, відремонтована
- Модернізація приблизно 2000 р.
- Центральне опалення / газ
- Підвальні площі (2) до приміщень
- 1 відповідне паркомісце у внутрішньому дворі
- усі приміщення здані в оренду безстроково
- **поточне використання:** апартаменти для відпочинку / розміщення

Огляд орендної плати та витрат

Приміщення	Холодна орендна плата щомісячно	Тепла орендна плата щомісячно	Платежі на утримання будинку щомісячно
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 €
Усього	3.530,00 €	5.300,14 €	2.179,11 €

Поточна холодна орендна плата становить загалом 3.530,00 € щомісячно, що відповідає 42.360,00 € на рік.
Щомісячна тепла орендна плата, тобто загальні платежі, становлять 5.300,14 €.
Платежі на утримання будинку для чотирьох приміщень становлять загалом 2.179,11 € щомісячно.

- Підвал

Опис

На продаж пропонується цікавий пакет комерційної нерухомості, що складається з чотирьох самостійних приміщень на першому поверсі доглянутого берлінського багатоквартирного будинку 1905 року побудови.

Приміщення мають загальну корисну площу близько 350,99 м² і розташовані на просторій земельній ділянці площею близько 726 м². До пропозиції також входять підвальні приміщення, закріплені за цими одиницями, а також паркомісце у внутрішньому дворі, завдяки чому додатково доступні привабливі допоміжні та складські площі.

Усі чотири комерційні одиниці здані в оренду на безстроковий термін і наразі використовуються у сфері оренди апартаментів для відпочинку / надання послуг з розміщення. Наявні орендарі бажають продовжувати діяльність. Таким чином, об'єкт уже має усталене використання та діючі орендні відносини.

Берлінський ансамбль старої забудови, зведений у 1905 році, протягом років був відремонтований та модернізований. Згідно з наявними даними, санація проводилася відповідно до норм VOB та VOL. Крім того, будівля обладнана звукоізоляцією відповідно до стандарту DIN 4109.

Поділ на чотири окремі комерційні одиниці забезпечує гнучку та багатофункціональну структуру. Поєднання кількох зданих в оренду приміщень, усталеного комерційного використання, додаткових підвальних площ та паркомісця робить цю пропозицію особливо цікавою для інвесторів капіталу.

Завдяки вже наявним орендним відносинам покупець може отримати об'єкт з готовим доходом та усталеним використанням. Водночас простора земельна ділянка площею близько 726 м² є привабливим доповненням до власне комерційних площ.

Коротко про об'єкт

- Чотири самостійні комерційні одиниці на першому поверсі
- **Загальна корисна площа:** близько 350,99 м²
- **Площа земельної ділянки:** близько 726 м²
- **Рік побудови будівлі:** 1905
- Усі приміщення здані в оренду безстроково
- **Поточне використання:** Апартаменти для відпочинку / розміщення
- Наявні орендарі бажають продовжувати використання
- Відповідні підвальні площі
- 1 паркомісце у внутрішньому дворі
- Відремонтований та модернізований ансамбль старої забудови
- Санація, згідно з наявними даними, відповідно до VOB/VOL
- Звукоізоляція відповідно до DIN 4109
- Чотири окремі одиниці з гнучкою можливістю використання
- Діючі орендні відносини та наявна ситуація з доходами

Комерційний об'єкт з усталеним використанням, кількома самостійними одиницями та привабливими додатковими площами, який завдяки своїй структурі підходить як для досвідчених інвесторів, так і для інвесторів з довгостроковим інтересом до вкладень.

Енергетичний сертифікат (обов'язкові дані згідно з GEG)

D

Клас енергоефективності D

109 кВт·год/(м²·рік) кінцеве споживання енергії

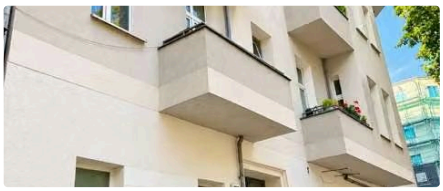
Тип сертифіката	Енергоносій	Рік встановлення опалення	Рік побудови будівлі
Паспорт споживання	Важкий природний газ	1905	1905

Розташування

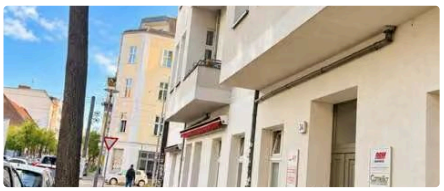
Інші пропозиції ви знайдете на www.immobiliya.de

Об'єкт нерухомості розташований у берлінському районі Вайсензее, округ Панков.
Вулиця належить до усталених транспортних і ділових артерій району та характеризується сформованим поєднанням житла, комерції, роздрібної торгівлі, гастрономії та послуг.
Особливо цікавою є близькість до Пренцлауер Берг. Розташування поєднує усталену структуру Вайсензее з безпосередньою близькістю до популярних центральних берлінських локацій.
Трамвай курсує безпосередньо перед об'єктом, забезпечуючи швидке сполучення з берлінською транспортною мережею. Поблизу також розташовані інші автобусні та трамвайні маршрути.
До Александерплац громадським транспортом можна дістатися приблизно за 20–30 хвилин.
Крім того, квартал навколо вулиці перебуває у процесі довгострокового міського розвитку. Подальший розвиток навколишнього середовища відкриває додаткові перспективи для майбутньої якості локації.

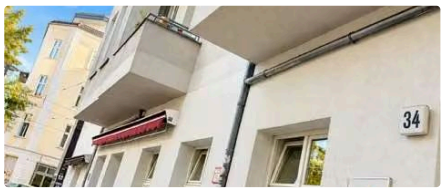
Інші фото



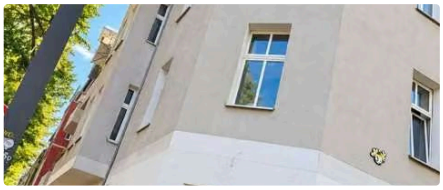
141233B9-B7FF-46A7-8EB6-8B9D7D



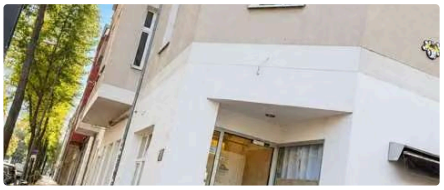
89976A18-4311-4655-8C53-DC05D8



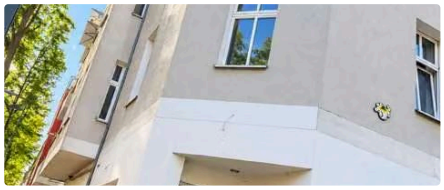
A819013A-2828-440E-B1D5-9C7C01



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



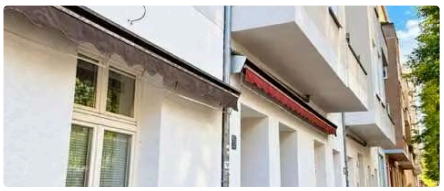
9FE59B76-6517-4CB0-BB5D-0E6D2A



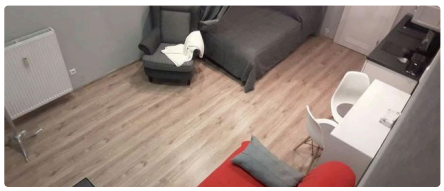
29DB58D7-5DFC-4488-B04D-AE599B



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



81235D89-CF60-446F-BF88-A563C7



NE1 Z1 1



ВАШ КОНСУЛЬТАНТ

Kate Lehmann

WhatsApp	+49 162 1008516
Мобільний	+49 162 1008516
Стаціонарний	+49 30 76214975

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

Номер об'єкта 1259a · Станом на 6.11.2026 · Усі дані ґрунтуються на інформації власника. Помилки та можливість проміжного продажу не виключаються.

Роз'яснення щодо права на відкликання договору

Інформація про право на відмову

Якщо між нами буде укладено договір з маклером, споживачі мають таке право на відмову:

Право на відмову

Ви маєте право протягом чотирнадцяти днів без пояснення причин відмовитися від договору з маклером.

Строк для відмови становить чотирнадцять днів від дня укладення договору.

Щоб скористатися правом на відмову, ви повинні повідомити нас (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@internationale-immobilienvermittlung.de) про своє рішення відмовитися від договору за допомогою однозначної заяви (наприклад, листом поштою або електронною поштою). Для цього ви можете використати додану зразкову форму відмови, але це не обов'язково.

Для дотримання строку достатньо надіслати повідомлення про здійснення права на відмову до спливу строку для відмови.

Наслідки відмови

Якщо ви відмовляєтеся від договору, ми зобов'язані негайно, але не пізніше ніж через чотирнадцять днів від дня отримання нами повідомлення про відмову, повернути вам усі отримані від вас платежі, включно з витратами на доставку (за винятком додаткових витрат, що виникли через те, що ви обрали інший спосіб доставки, ніж запропонована нами найдешевша стандартна доставка). Для повернення ми використовуємо той самий платіжний засіб, яким ви скористалися під час початкової оплати, якщо з вами прямо не було погоджено інше; у жодному разі за це повернення з вас не стягуватиметься плата.

Якщо ви вимагали, щоб надання послуг почалося протягом строку для відмови, ви зобов'язані сплатити нам пропорційну суму, що відповідає частці послуг, наданих до моменту, коли ви повідомили нас про відмову від договору, порівняно із загальним обсягом послуг, передбачених договором.

Кінець інформації про право на відмову

Оригінал німецькою мовою

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