

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

BERLIN-WEDDING · APPARTEMENT · LIBRE

Duplex de 2 pièces dans un immeuble de 1904 à Berlin-Wedding

64 m² sur deux niveaux avec deux entrées séparées, en aile latérale calme, près du métro Seestraße

175 000 €

64 m²

2 pièces

libre



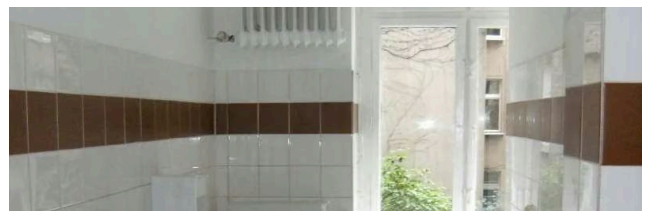
Luba Baumgärtner

Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 76



Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.fr ·
<https://immobiliya.fr/biens/appartement-berlin-2980q>





Le bien

64 m² répartis sur deux niveaux, le rez-de-chaussée et le premier étage, dans l'aile latérale d'un immeuble ancien de cinq étages. Chaque niveau a sa propre porte d'entrée. Cette configuration permet de séparer un espace de travail du logement, ou de vivre à deux avec un peu d'indépendance.

L'appartement donne sur l'arrière de la parcelle, à l'écart de la rue. C'est calme. Il a été entièrement rénové en 2009. Le chauffage est central, au gaz, et le diagnostic énergétique allemand le classe en E, une note courante pour ce type d'immeuble. Une partie de la surface se trouve au rez-de-chaussée, ce qui suppose moins de lumière qu'aux étages supérieurs.

Le bien est aujourd'hui loué 425,50 € par mois hors charges, soit 595,50 € charges comprises. Ce loyer est modeste pour Berlin. Les locataires ont trouvé un autre logement et partiront prochainement. L'acquéreur pourra donc l'occuper lui-même ou le relouer, la relocation restant soumise au plafonnement des loyers berlinois (Mietpreisbremse).

L'ensemble, à usage mixte d'habitation et de commerce, comprend un bâtiment sur rue, une aile latérale et un bâtiment transversal sur cour. Il est bien entretenu. La copropriété a voté le ravalement de la façade et le remplacement des fenêtres. L'appel de fonds exceptionnel correspondant est pris en charge par le vendeur. Les charges de copropriété s'élèvent actuellement à 333 € par mois, dont environ 247,32 € sont récupérables auprès d'un locataire.

Duplex rez-de-chaussée et 1er étage

Deux entrées indépendantes

Rénovation complète en 2009

Locataires sur le départ

Ravalement et fenêtres payés par le vendeur

Métro U6 Seestraße à 100 m maximum

Caractéristiques

Type

Appartement

Ville

Berlin, Wedding

Région (Land)

Berlin

Code postal

13353

Surface	64 m ²
Pièces	2
Étage	1er étage
Année de construction	1904
Situation	libre
Classe énergétique (Allemagne)	E
Besoin en énergie	143 kWh/(m ² ·an)
Énergie de chauffage	gaz
Référence	2980q

Situation

Wedding se trouve au nord du centre de Berlin et fait partie de l'arrondissement de Mitte. C'est un ancien quartier ouvrier, populaire et très mélangé, qui attire depuis plusieurs années étudiants et jeunes actifs grâce à des prix inférieurs à ceux des quartiers voisins. La station de métro Seestraße, sur la ligne U6, est à 50 à 100 mètres de l'immeuble. Des lignes de bus et de tramway s'y arrêtent également. La gare centrale (Hauptbahnhof) est à environ 4,5 km.

La Müllerstraße, principale artère commerçante du quartier, est accessible à pied. Côté verdure, le Volkspark Rehberge et le Goethepark qui le prolonge sont tout proches, tout comme le lac de Plötzensee et sa baignade surveillée, fréquentée l'été.

Pour qui. Un acheteur qui cherche un pied-à-terre ou un logement pour un étudiant à Berlin, bien desservi et bientôt libre, ou un investisseur prêt à relouer dans le cadre du plafonnement des loyers.

[Plus de biens à Berlin →](#)

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Berlin, 6 %)	10 500 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	2 625–3 500 €
Commission d'agence	3,57 % TTC

Valeurs indicatives calculées sur le prix demandé. La commission et la personne qui la paie sont fixées dans le contrat de courtage, conformément au droit allemand (§§ 656a à 656d BGB).

Information sur le droit de rétractation

Information sur le droit de rétractation

En cas de conclusion d'un contrat de courtage, les consommateurs disposent du droit de rétractation suivant :

Droit de rétractation

Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat de courtage sans donner de motif dans un délai de quatorze jours.

Le délai de rétractation expire quatorze jours après le jour de la conclusion du contrat.

Pour exercer le droit de rétractation, vous devez nous notifier (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tél. : +49 30 762 149 75, E-mail : info@immobiliya.fr) votre décision de rétractation du présent contrat au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté (par exemple, lettre envoyée par la poste ou courrier électronique). Vous pouvez utiliser le modèle de formulaire de rétractation ci-joint, mais ce n'est pas obligatoire.

Pour que le délai de rétractation soit respecté, il suffit que vous transmettiez votre communication relative à l'exercice du droit de rétractation avant l'expiration du délai de rétractation.

Effets de la rétractation

En cas de rétractation de votre part du présent contrat, nous vous rembourserons tous les paiements reçus de vous, y compris les frais de livraison (à l'exception des frais supplémentaires découlant du fait que vous avez choisi, le cas échéant, un mode de livraison autre que le mode moins coûteux de livraison standard proposé par nous) sans retard excessif et, en tout état de cause, au plus tard quatorze jours à compter du jour où nous sommes informés de votre décision de rétractation du présent contrat. Nous procéderons au remboursement en utilisant le même moyen de paiement que celui que vous aurez utilisé pour la transaction initiale, sauf si vous convenez expressément d'un moyen différent ; en tout état de cause, ce remboursement n'occasionnera pas de frais pour vous.

Si vous avez demandé de commencer la prestation de services pendant le délai de rétractation, vous devrez

nous payer un montant proportionnel à ce qui a été fourni jusqu'au moment où vous nous avez informés de votre rétractation du présent contrat, par rapport à l'ensemble des prestations prévues par le contrat.

Fin de l'information sur le droit de rétractation

Version originale allemande

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.fr) 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 beigegefügte 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

Votre interlocutrice pour ce bien



Luba Baumgärtner

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp +49 151 226 87519

Portable +49 151 226 87519

Téléphone fixe +49 30 762 149 76

E-mail info@immobiliya.fr



Langue de nos échanges

Notre équipe ne parle pas français : nous vous conseillons en allemand, en anglais ou en russe. Ce site et nos e-mails automatiques sont en français ; pour les échanges personnels, par écrit ou au téléphone, l'anglais est en général le plus simple.