

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

BERLIN-CHARLOTTENBURG · APPARTEMENT · LOUÉ

Studio loué de 32 m² avec balcon à Berlin-Charlottenburg

5e étage avec ascenseur, loué 8 040 € par an, rendement brut de 4,25 % à Charlottenburg

189 000 €

32 m²

1 pièce

rendement brut env. 4,25 %



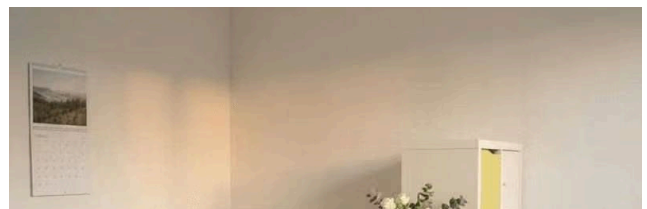
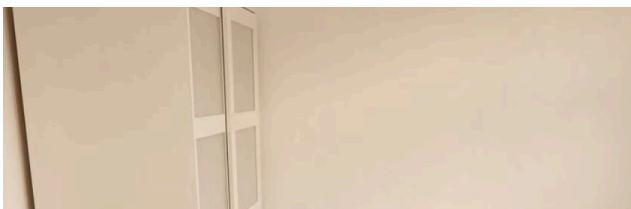
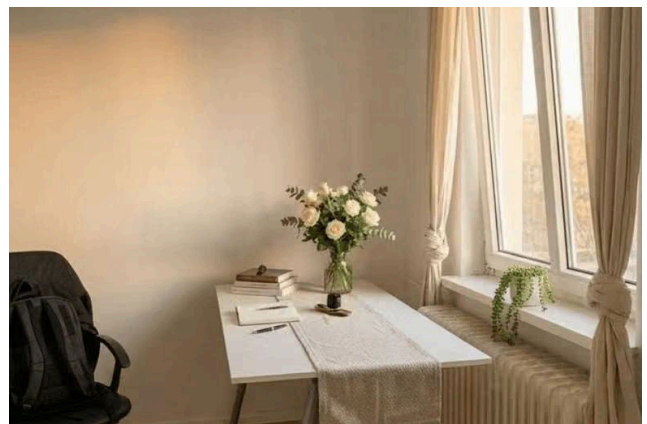
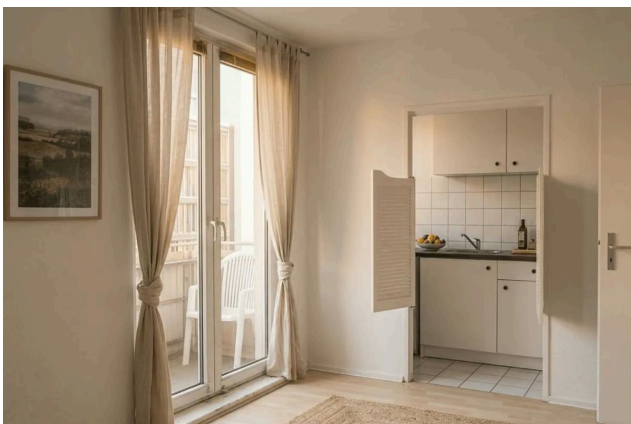
Luba Baumgärtner

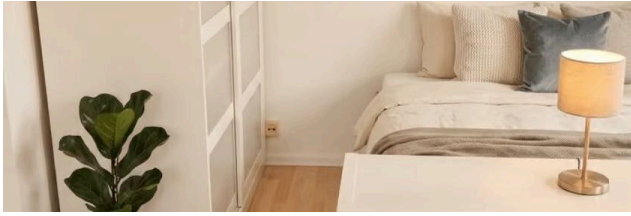
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 76



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-lz103>





Le bien

Une seule pièce de 32 m², au cinquième étage d'un immeuble de 1956 desservi par un ascenseur. Le logement a son balcon. Le sol est carrelé. C'est simple à entretenir entre deux locations, moins chaleureux qu'un parquet.

L'appartement est vendu loué. Le loyer annuel encaissé atteint 8 040 €, soit 670 € par mois, pour un rendement brut de 4,25 %. Les charges de copropriété (Hausgeld) sont de 200 € par mois. En Allemagne, une partie seulement de ces charges se répercute sur le locataire.

Le vendeur évoque la possibilité d'y habiter plus tard. Reprendre un logement loué passe en Allemagne par un congé pour besoin personnel, motivé, avec un préavis qui s'allonge selon l'ancienneté du bail. À Berlin, un délai supplémentaire peut s'appliquer si l'immeuble a été divisé en lots après l'entrée du locataire. Ce point se vérifie dans les documents avant toute offre.

Une cave privative s'ajoute à la surface. Le chauffage est raccordé au réseau de chaleur urbain. Le classement énergétique n'a pas été communiqué.

32 m² au 5e étage

Ascenseur et balcon

Loué 8 040 € par an

Rendement brut de 4,25 %

Charges de copropriété : 200 €/mois

Cave privative

Chauffage urbain

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Berlin, Charlottenburg
Région (Land)	Berlin
Code postal	10625
Surface	32 m ²
Pièces	1

Étage	5e étage
Année de construction	1956
Situation	déjà loué
Loyer annuel encaissé	8 040 €
Rendement brut	4,25 %
Équipements	balcon ou terrasse, ascenseur
Énergie de chauffage	chauffage urbain (Fernwärme)
Référence	Iz103

Situation

Charlottenburg occupe l'ouest du centre de Berlin. Avant la réunification, c'était le cœur de Berlin-Ouest, organisé autour du Kurfürstendamm, la grande avenue commerçante de la ville. Le quartier doit son nom au château de Charlottenburg, ancienne résidence des rois de Prusse, dont le parc se trouve à proximité.

Le secteur du code postal 10625 est résidentiel et proche de la Wilmersdorfer Straße, rue commerçante en partie piétonne. Le métro, le S-Bahn et plusieurs lignes de bus le desservent. L'autoroute urbaine est accessible rapidement.

Pour qui. Un investisseur qui veut un petit lot déjà loué dans un quartier recherché de Berlin, ou des parents qui pensent y loger un jour un enfant étudiant, à condition d'accepter les délais d'une reprise.

[Plus de biens à Berlin →](#)

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Berlin, 6 %)	11 340 €
----------------------------------	----------

Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	2 835–3 780 €
--	---------------

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.