BERLIN · LOCAL COMMERCIAL · LIBRE

Weißensee : quatre locaux loués au rez-de-chaussée d'un immeuble de 1905

Quatre unités commerciales louées sans terme, 42 360 € de loyers hors charges par an à Berlin-Weißensee

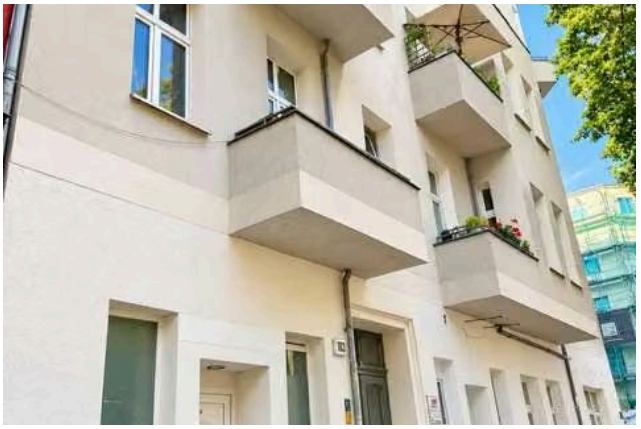
1 700 000 €

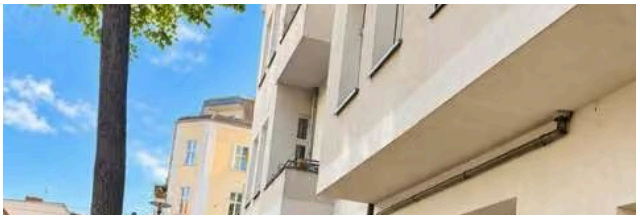
726 m²

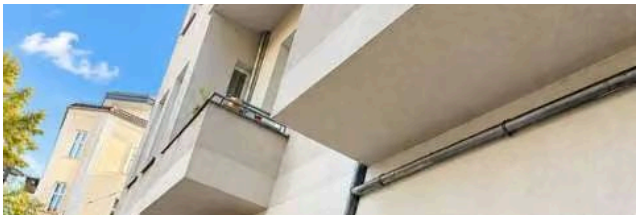
Kate Lehmann
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 75

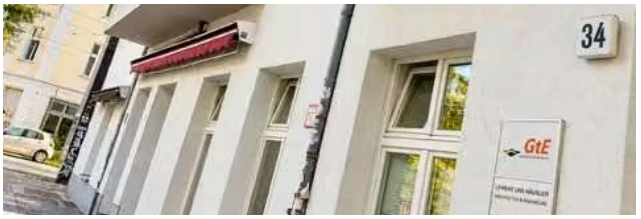
Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/local-commercial-berlin-1259a









Le bien

Il s'agit d'un lot de quatre unités commerciales indépendantes, toutes situées au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation berlinois construit en 1905. La surface utile totale est d'environ 351 m². Le chiffre de 726 m² correspond à la parcelle sur laquelle se trouve l'immeuble, pas aux locaux eux-mêmes.

Les quatre unités sont louées par des baux sans date de fin. Elles servent aujourd'hui à de l'hébergement de courte durée, sous forme d'appartements meublés pour voyageurs, et les exploitants en place souhaitent continuer. Les loyers hors charges s'élèvent à 3 530 € par mois, soit 42 360 € par an. Avec les provisions sur charges, les locataires versent 5 300,14 € par mois. Les loyers diffèrent nettement d'une unité à l'autre, de 408 € à 1 657,50 € par mois hors charges.

Côté coûts, les charges de copropriété atteignent 2 179,11 € par mois pour l'ensemble des quatre lots, dont près de 1 320 € pour la seule unité la plus grande. Ce poste pèse lourd face aux loyers. Une partie est couverte par les provisions des locataires, mais le rendement net doit être calculé lot par lot avec les relevés de charges. Il convient aussi de vérifier que l'usage touristique est conforme aux règles berlinoises, qui encadrent strictement ce type d'activité.

L'immeuble a été remis en état puis modernisé, pour l'essentiel autour de l'an 2000. Selon les documents disponibles, les travaux ont été réalisés selon les normes contractuelles allemandes du bâtiment (VOB/VOL), avec une isolation phonique conforme à la norme DIN 4109. Le chauffage est central, au gaz naturel, et la classe énergétique est D. Deux caves rattachées aux lots et une place de stationnement dans la cour intérieure complètent la vente.

- Quatre unités indépendantes
- Environ 351 m² utiles
- Baux sans date de fin
- 42 360 € de loyers annuels
- Charges de copropriété élevées
- Tramway devant l'immeuble
- Deux caves et une place

Caractéristiques

Type	Local commercial
Ville	Berlin
Région (Land)	Berlin

Code postal	13086
Surface	726 m²
Année de construction	1905
Situation	libre
Équipements	place de stationnement
Classe énergétique (Allemagne)	D
Besoin en énergie	109 kWh/(m²·an)
Énergie de chauffage	gaz naturel
Référence	1259a

Situation

Weißensee est un quartier du nord-est de Berlin, rattaché à l'arrondissement de Pankow et voisin immédiat de Prenzlauer Berg, l'un des secteurs anciens les plus recherchés de la ville. Il tient son nom du Weißer See, un petit lac autour duquel il s'est développé. Le tissu y est plus populaire et moins dense que dans le centre.

L'immeuble donne sur une rue commerçante et passante du quartier, où logements, commerces et restaurants se côtoient. Le tramway passe devant la façade et d'autres lignes de bus et de tram desservent les environs. Il faut compter 20 à 30 minutes en transports en commun pour rejoindre l'Alexanderplatz. Le secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement urbain à long terme.

Pour qui. Ce lot s'adresse à un investisseur qui cherche des revenus déjà en place à Berlin, qui accepte des charges de copropriété élevées et qui prend le temps de vérifier le cadre juridique de la location touristique.

Plus de biens à Berlin →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Berlin, 6 %)	102 000 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	25 500–34 000 €
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).

Prix, coûts et rendement

Nouveau en ligne depuis le 01.10.2026

Frais d'acquisition

Coût total	**1 896 690 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

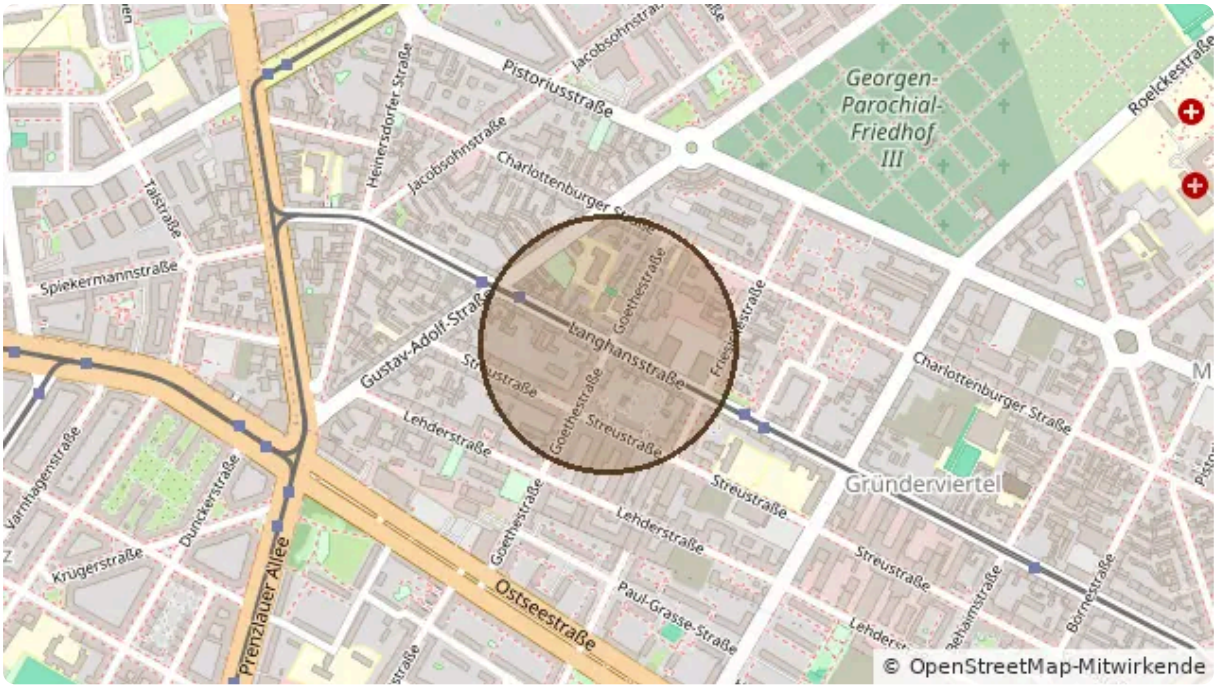
Financement

Prêt	1 327 683 €
Mensualité	6 860 € / mois
Solde mensuel (avant impôts)	**–**

Les acheteurs non résidents en Allemagne doivent généralement apporter 30–40 % ; nous pouvons vous indiquer des banques qui prêtent aux étrangers.

Calcul indicatif avec chiffres arrondis, sans valeur de conseil fiscal ou financier. Taux : 4,2 % (10/2026).

Situation et environs



Situation approximative · Données © contributeurs OpenStreetMap

Tram Gustav-Adolf-Straße/Langhansstraße	3 min à pied
Tram Friesickestraße	4 min à pied
S-Bahn S Prenzlauer Allee	17 min à pied
Supermarché Netto Marken-Discount	2 min à pied
Boulangerie Schnell	4 min à pied
Pharmacie Reseda-Apotheke	4 min à pied
Médecin Dr. med. Ingolf Hintner	5 min à pied
Crèche Spieltraum Weißensee	3 min à pied
École Schule am Hamburger Platz	3 min à pied
Parc Erich-Weinert-Park	9 min à pied

11 restaurants et cafés à moins de 500 m

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 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

Votre interlocutrice pour ce bien

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Portable	+49 162 100 85 16
Téléphone fixe	+49 30 762 149 75
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.