BERLIN-REINICKENDORF · APPARTEMENT · LIBRE

Berlin-Reinickendorf : 2 pièces rénové en 2024, loggia et ascenseur

Rénovation complète en 2024, 53,5 m² au 3e étage avec ascenseur et loggia orientée sud-est

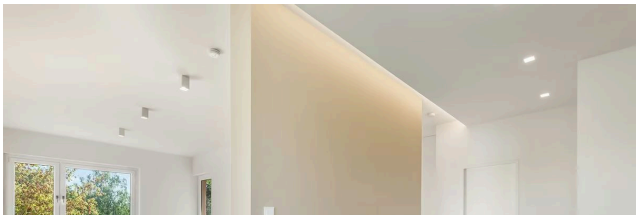
299 999 €

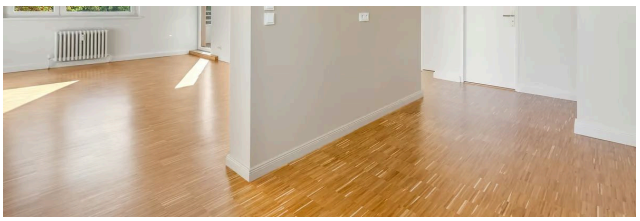
54 m² | 2 pièces | libre

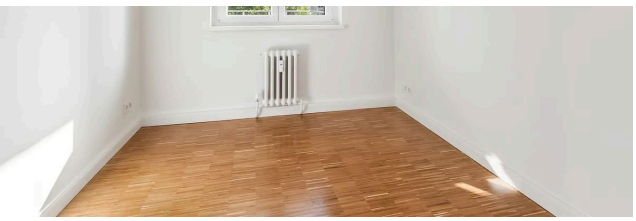
Luba Baumgärtner
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 76

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-hs72







Le bien

Un deux-pièces de 53,5 m² entièrement rénové en 2024, jamais habité depuis. Cette surface inclut une loggia orientée au sud-est, tournée vers le jardin arboré de la résidence. L'appartement occupe le troisième étage, desservi par un ascenseur.

Les sols sont en parquet de chêne avec de hautes plinthes. L'éclairage est encastré au plafond et les murs ont été enduits puis peints dans un gris clair neutre. La salle d'eau dispose d'une douche à l'italienne, avec un carrelage effet béton et quelques détails en mosaïque. La cuisine est une pièce à part. Elle est livrée à aménager selon les goûts de l'acquéreur, ce qui suppose de prévoir ce poste dans le budget.

La rénovation ne s'est pas limitée aux finitions. L'électricité et les canalisations ont été refaites, avec un appareillage Gira, des sanitaires Duravit et une robinetterie Steinberg. Un branchement pour lave-linge est en place.

Une cave et une place de stationnement font partie du lot. Les charges de copropriété, le « Hausgeld » allemand, s'élèvent à 216 € par mois. L'appartement est libre et peut être occupé tout de suite.

- Rénovation complète en 2024
- Loggia orientée sud-est sur jardin
- 3e étage avec ascenseur
- Parquet de chêne
- Douche à l'italienne
- Cave et place de stationnement
- Cuisine à équiper

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Berlin, Reinickendorf
Région (Land)	Berlin
Code postal	13407
Surface	54 m²

Pièces	2
Étage	3e étage
Situation	libre
Équipements	balcon ou terrasse, ascenseur, place de stationnement
Référence	hs72

Situation

Reinickendorf est un arrondissement du nord-ouest de Berlin, plutôt résidentiel et assez vert. Le code postal 13407 correspond à sa partie sud, en limite de Wedding, autour du Schäfersee, un petit lac urbain entouré d'un parc. L'annonce d'origine rattache l'adresse à l'Englisches Viertel.

Un arrêt de bus se trouve devant l'immeuble. Il assure la liaison avec la station de métro (U-Bahn) la plus proche, puis avec le centre de Berlin. Ce n'est pas un quartier central, mais la desserte reste directe.

Pour qui. Un premier achat à Berlin ou un logement pour un enfant étudiant, sans travaux à engager hormis la cuisine, avec une place de stationnement qui facilite aussi une éventuelle mise en location.

Plus de biens à Berlin →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Berlin, 6 %)	18 000 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	4 500–6 000 €
Commission d'agence	3,57 %

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

Prix comparé

Cet appartement : 5 556 €/m². Moyenne des appartements à Reinickendorf (2025) : 3 755 €/m². **48 % au-dessus de la moyenne**

Source: Immobilienmarktbericht Berlin 2025/2026, Tabelle 'Durchschnittliches Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen' (S. 61)

Frais d'acquisition

Coût total	**334 709 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

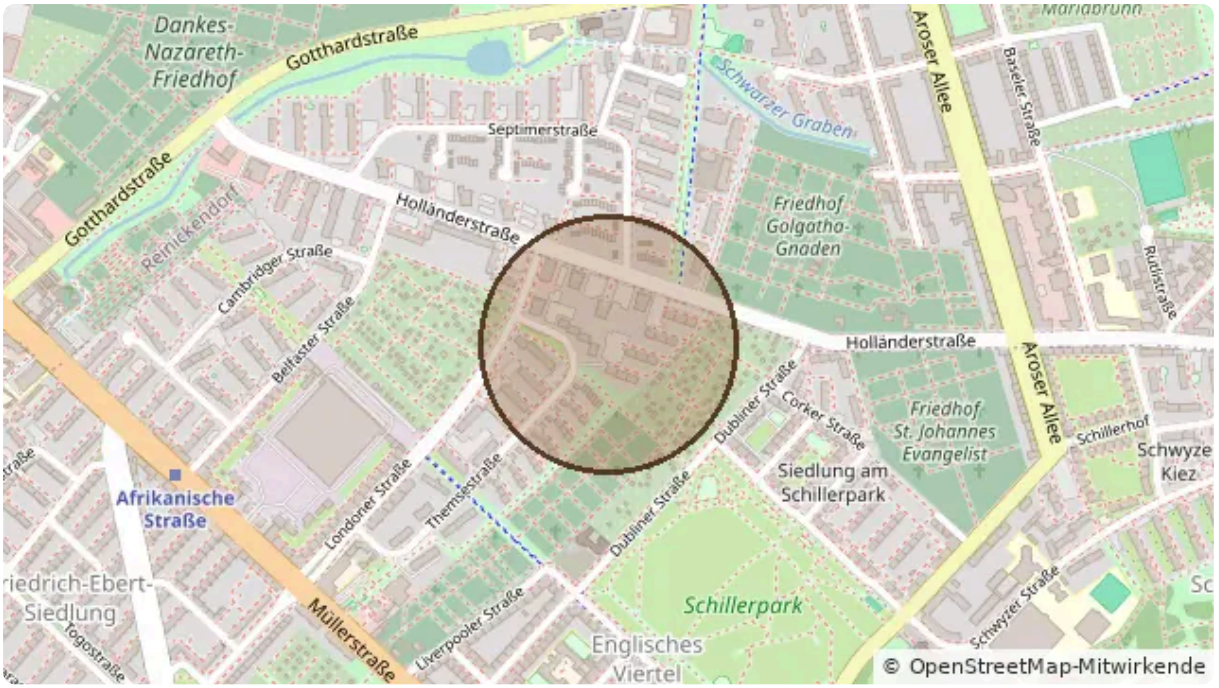
Financement

Prêt	234 296 €
Mensualité	1 211 € / 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

Bus Londoner Straße	2 min à pied
U-Bahn U Afrikanische Straße	11 min à pied
Tram Osram-Höfe	23 min à pied
Supermarché Nah & gut	2 min à pied
Boulangerie Steinecke	8 min à pied
Pharmacie Wilhelm-Tell-Apotheke	7 min à pied
Médecin Hautärztin Brigitta Reinsch	11 min à pied
Crèche Evangelische Kita Kornelius	6 min à pied
École Lessing-Gymnasium	10 min à pied
Parc Gemeinschaftsgärten des Centre Français de Berlin	10 min à pied

1 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

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.