BERLIN-HALENSEE · APPARTEMENT · LIBRE

Studio rénové avec balcon à Halensee, au bout du Kurfürstendamm

35 m² au premier étage avec ascenseur, balcon et cuisine équipée, libre dès maintenant

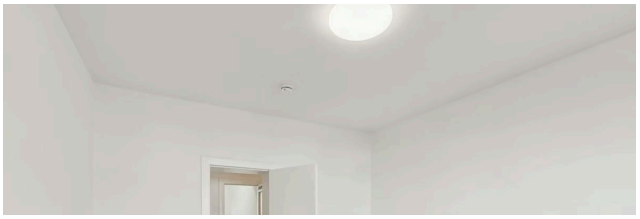
255 000 €

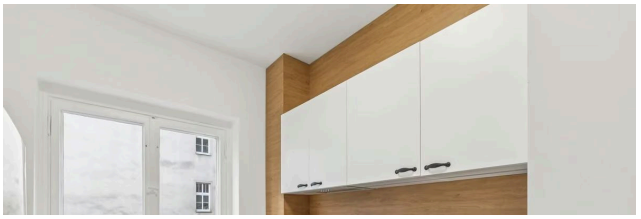
35 m² | 1 pièce | libre

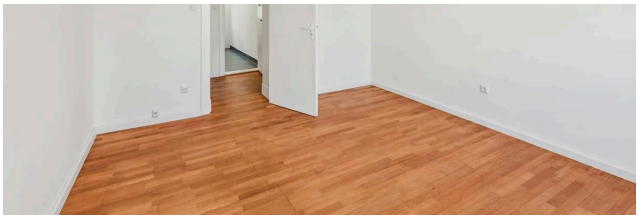
Kate Lehmann
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 75

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/appartement-berlin-ks2







Le bien

Une pièce de 35 m², rénovée, dans un immeuble de 1956 bien entretenu de Halensee. L'appartement est vide et peut être occupé ou loué tout de suite.

Il se trouve au premier étage, avec un ascenseur dans l'immeuble. La pièce principale sert à la fois de séjour et de coin nuit. Elle est claire et donne accès au balcon.

La cuisine équipée est intégrée à la pièce et reste dans la vente. La salle de bains est en bon état, avec un équipement classique. Une cave privative complète la surface.

Côté énergie, l'immeuble est raccordé au chauffage urbain. Le diagnostic allemand le classe en D, une note moyenne pour une construction des années cinquante.

- 35 m² rénovés, une pièce
- Premier étage avec ascenseur
- Balcon accessible depuis la pièce
- Cuisine équipée incluse
- Cave privative
- Chauffage urbain, classe D
- Libre immédiatement

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Berlin, Halensee
Région (Land)	Berlin
Code postal	10711
Surface	35 m²
Pièces	1
Étage	1er étage
Année de construction	1956

Situation	libre
Équipements	balcon ou terrasse, ascenseur
Classe énergétique (Allemagne)	D
Énergie de chauffage	chauffage urbain (Fernwärme)
Référence	ks2

Situation

Halensee se trouve dans l'ouest de Berlin, dans l'arrondissement de Charlottenburg-Wilmersdorf. Le quartier marque l'extrémité ouest du Kurfürstendamm, la grande avenue commerçante de l'ancien Berlin-Ouest, et tient son nom d'un petit lac voisin. L'appartement est situé Karlsruher Straße, une rue résidentielle toute proche du Kurfürstendamm et du lac.

Le secteur est desservi par la gare S-Bahn Halensee, sur la Ringbahn, la ligne circulaire qui fait le tour du centre. C'est un quartier d'habitation recherché, avec des commerces et des restaurants le long de l'avenue.

Pour qui. Un parent qui cherche un logement pour un enfant étudiant à Berlin ou un investisseur qui veut louer rapidement une petite surface rénovée dans l'ouest de la ville, puisque l'appartement est libre et ne demande pas de travaux.

Plus de biens à Berlin →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Berlin, 6 %)	15 300 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	3 825–5 100 €
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 : 7 286 €/m². Moyenne des appartements à Charlottenburg-Wilmersdorf (2025) : 5 371 €/m². **36 % 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	**284 504 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

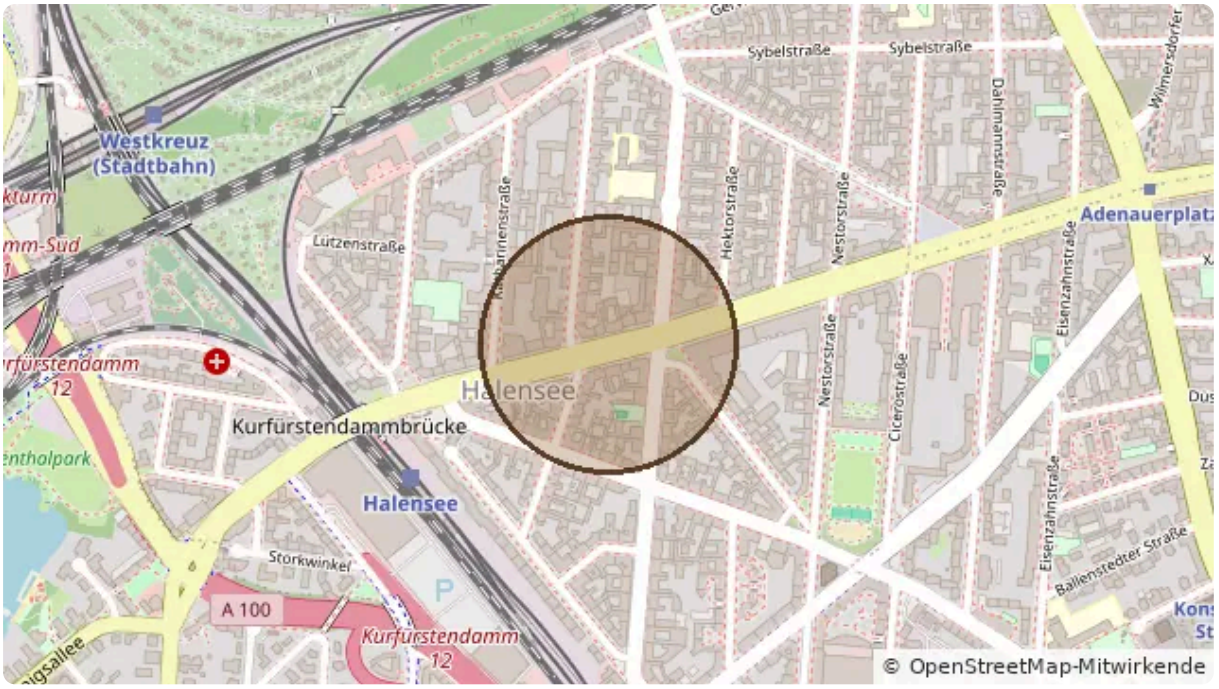
Financement

Prêt	199 152 €
Mensualité	1 029 € / 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 Agathe-Lasch-Platz	2 min à pied
Bus Joachim-Friedrich-Straße/Westfälische Straße	5 min à pied
S-Bahn S Halensee	5 min à pied
Supermarché Denns BioMarkt	3 min à pied
Boulangerie Bäcker Feihl	3 min à pied
Pharmacie Sky Apotheke am Kudamm	2 min à pied
Médecin Dr. med. Uta Stiegler	2 min à pied
Crèche Papillon Rouge	3 min à pied
École Halensee-Grundschule	4 min à pied
Parc Kracauerplatz	7 min à pied

44 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.