BERLIN-MOABIT · APPARTEMENT · LIBRE

Moabit : 2 pièces de 76 m² dans un immeuble de 1892, à rénover

76 m² au 4e étage d'un immeuble ancien de Moabit, libre de toute occupation, travaux à prévoir

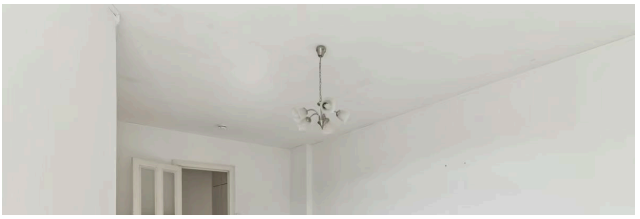
299 999 €

76 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-rs26



Le bien

Un appartement de 76 m² au quatrième étage d'un immeuble construit en 1892. Deux pièces, des volumes généreux et un plan sans perte de place. Il est vide et sera remis non meublé.

Le séjour reçoit beaucoup de lumière. La chambre est assez grande pour accueillir une armoire de belle taille et un bureau devant la fenêtre. La cuisine est indépendante et déjà équipée. Elle permet d'installer une table pour les repas. L'entrée est spacieuse, et un vrai cellier dans l'appartement évite d'encombrer les pièces à vivre. La salle de bains, avec baignoire, dispose d'une fenêtre, ce qui reste rare et appréciable pour l'aération.

L'état demande des travaux. Les sols sont en stratifié et l'ensemble est à reprendre selon ses propres choix. Les parties communes, en revanche, sont très bien entretenues. Le chauffage provient du réseau de chaleur urbain alimenté par cogénération, avec une classe énergétique D.

Une cave privative complète le lot. Les charges de copropriété s'élèvent à 486 € par mois. Certaines photos montrent un ameublement virtuel. Les visites peuvent s'organiser rapidement, puisque le logement est libre.

- 76 m² sur deux pièces
- Immeuble ancien de 1892
- Cuisine indépendante équipée
- Salle de bains avec fenêtre
- Cellier et cave privative
- Logement libre, travaux à prévoir
- S-Bahn Beusselstraße tout proche

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Berlin, Moabit
Région (Land)	Berlin
Code postal	10553
Surface	76 m²
Pièces	2

Étage	4e étage
Année de construction	1892
Situation	libre
Classe énergétique (Allemagne)	D
Besoin en énergie	116,70 kWh/(m²·an)
Énergie de chauffage	cogénération
Référence	rs26

Situation

Moabit appartient à l'arrondissement de Mitte, au nord-ouest du centre de Berlin. Le quartier forme une île entourée par la Spree et des canaux. Ancien quartier ouvrier aux nombreux immeubles de la fin du XIXe siècle, il s'est beaucoup transformé ces dernières années tout en restant résidentiel.

La gare S-Bahn Beusselstraße, sur la ligne circulaire du Ring, se trouve tout près, et le premier arrêt de transport en commun est à quatre minutes à pied. La gare centrale, Berlin Hauptbahnhof, est rapidement accessible. En face de l'immeuble, le Stadtschloss Moabit est un centre de quartier qui accueille des concerts, des cours et une bibliothèque. Les commerces de la Turmstraße et de la Beusselstraße sont à proximité. Pour une voiture, le stationnement résidentiel est possible avec une vignette riverain.

Pour qui. Un acheteur prêt à engager une rénovation, pour y habiter ou loger un enfant étudiant, y trouvera de vrais volumes d'immeuble ancien dans un quartier central bien desservi.

Plus de biens à Berlin →

Combien coûte l'achat au total

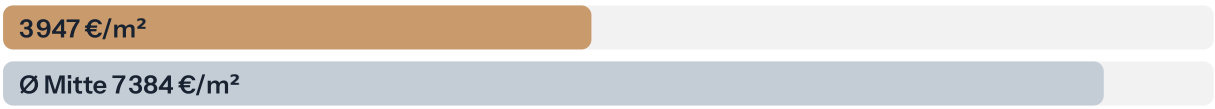
Droits de mutation (Berlin, 6 %)	18 000 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	4 500–6 000 €
Commission d'agence	3,57 %

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 : 3947 €/m². Moyenne des appartements à Mitte (2025) : 7384 €/m².
47 % sous 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 Wittstocker Straße	4 min à pied
S-Bahn S Beusselstraße	5 min à pied
U-Bahn U Turmstraße	18 min à pied
Supermarché Dadly	4 min à pied
Boulangerie Croissanterie Bäckerei	2 min à pied
Pharmacie Hutten-Apotheke	10 min à pied
Médecin Familienpraxis Moabit Fachärzte für Kinder-/Jugend- und Allgemeinmedizin	11 min à pied
Crèche Kita Safina I	1 min à pied
École Carl-Bolle-Grundschule	9 min à pied
Parc Moabiter Stadtgarten	12 min à pied

17 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.