BERLIN-MITTE · APPARTEMENT · LIBRE

Berlin-Mitte, 3 pièces de 77 m² rénové dans un immeuble de 1910

Premier occupant après rénovation complète, 3e étage avec ascenseur, près du métro Naturkundemuseum

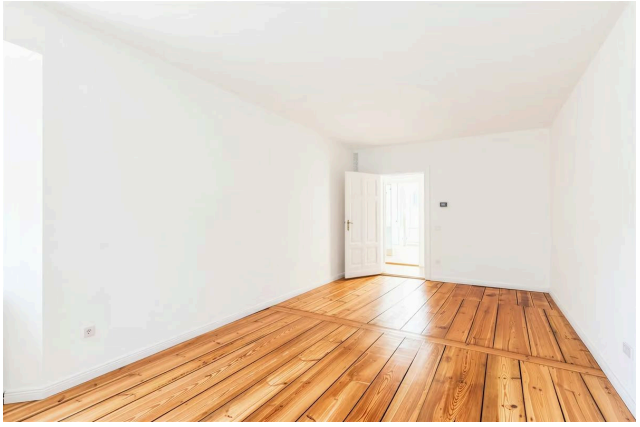
624 000 €

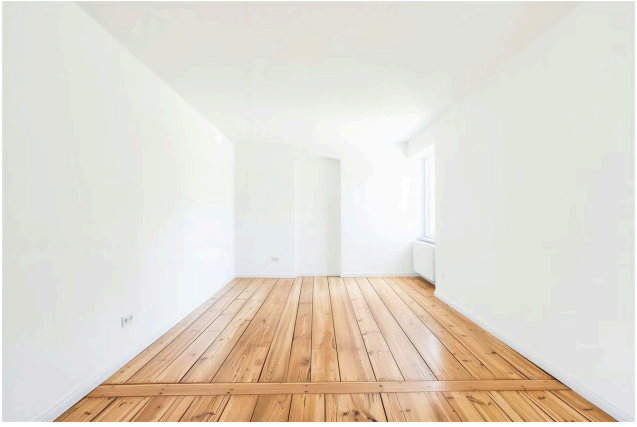
77 m² | 3 pièces | libre

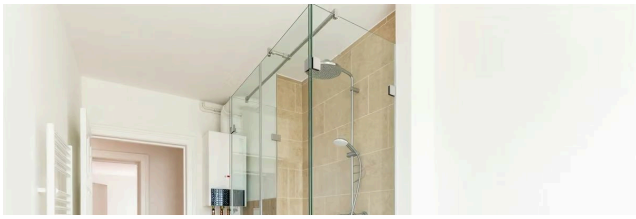
Luba Baumgärtner
Votre interlocutrice pour ce bien · +49 30 762 149 76

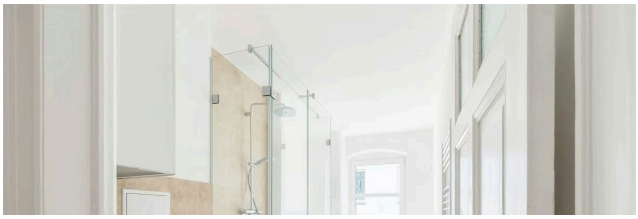
Notre équipe ne parle pas français : nous vous répondons en anglais, en allemand ou en russe.

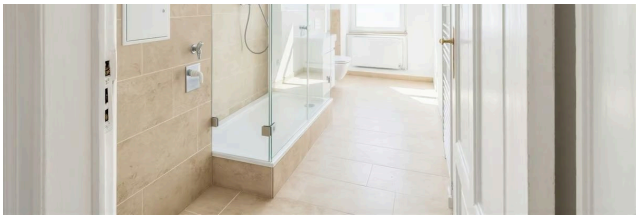
Luba Baumgärtner · +49 30 762 149 76 · WhatsApp +49 151 226 87519 · info@immobiliya.fr · https://immobiliya.fr/biens/appartement-berlin-sg5











Le bien

Un appartement de 3 pièces et 77 m² au troisième étage d'un immeuble de 1910, dans l'arrondissement de Mitte. Il sort d'une rénovation complète. Personne n'y a habité depuis. L'immeuble dispose d'un ascenseur, ce qui ne va pas de soi dans un Altbau berlinois.

Les travaux ne se sont pas limités à l'aspect. L'électricité a été entièrement refaite. Le chauffage a lui aussi été remplacé, avec une chaudière murale au gaz neuve et de nouveaux radiateurs. Murs et plafonds ont été repris. Le parquet d'origine en lames de bois a été poncé puis vitrifié, et les portes anciennes ont été restaurées en conservant leurs poignées d'époque.

La salle d'eau est neuve. Sa douche mesure 140 x 80 cm, une dimension peu courante dans l'ancien à Berlin, avec des parois vitrées de 220 cm de haut qui s'ouvrent vers l'intérieur comme vers l'extérieur. Sanitaires et robinetterie sont de marque Grohe et Geberit, et l'étanchéité a été posée selon les normes actuelles. La cuisine a été refaite avec le même soin. Son carrelage, comme celui de la salle d'eau, s'accorde aux tons du parquet.

L'appartement se trouve dans le bâtiment sur cour (Hinterhaus), à l'écart de la rue. Le diagnostic énergétique allemand le classe en E, avec un chauffage au gaz. Les travaux décrits portent sur l'intérieur du logement, pas sur l'isolation du bâtiment.

- Premier occupant après rénovation
- Ascenseur dans l'immeuble
- Bâtiment sur cour, au calme
- Parquet et portes d'origine restaurés
- Douche de 140 x 80 cm
- Électricité et chauffage neufs
- Métro U6 Naturkundemuseum tout proche

Caractéristiques

Type	Appartement
Ville	Berlin, Mitte
Région (Land)	Berlin
Code postal	10115

Surface	77 m²
Pièces	3
Étage	3e étage
Année de construction	1910
Situation	libre
Équipements	ascenseur
Classe énergétique (Allemagne)	E
Énergie de chauffage	gaz
Référence	sg5

Situation

Mitte est l'arrondissement central de Berlin. Le code postal 10115 couvre sa partie nord, autour de la Chausseestraße et de l'Invalidenstraße. Le campus Nord de l'université Humboldt et le site de la Charité à Mitte se trouvent dans ce même secteur. La station de métro Naturkundemuseum, sur la ligne U6, est toute proche. Friedrichstraße n'est qu'à deux arrêts.

D'après le vendeur, l'immeuble donne sur une petite rue latérale calme. Un supermarché REWE et une droguerie dm sont à quelques minutes à pied. Le stationnement serait plus simple qu'on ne l'imagine en plein centre.

Pour qui. Un acheteur qui cherche un logement prêt à habiter au centre de Berlin, pour lui-même ou pour un enfant étudiant près des sites de la Humboldt et de la Charité, sans chantier à suivre depuis l'étranger.

Plus de biens à Berlin →

Combien coûte l'achat au total

Droits de mutation (Berlin, 6 %)	37 440 €
Notaire et registre foncier (env. 1,5–2 %)	9 360–12 480 €
Commission d'agence	2,5 % 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

Prix comparé

Cet appartement : 8 104 €/m². Moyenne des appartements à Mitte (2025) : 7 384 €/m².
10 % 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	**689 520 €**

Rendement

Rendement brut	–
Rendement net	–

Financement

Prêt	482 664 €
Mensualité	2 494 € / 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

U-Bahn U Naturkundemuseum	4 min à pied
Tram Hannoversche Straße	4 min à pied
S-Bahn S Nordbahnhof	6 min à pied
Supermarché Alnatura Super Natur Markt	2 min à pied
Boulangerie Steinecke	5 min à pied
Pharmacie Nordland Apotheke	4 min à pied
Médecin Dr. med. Ingrid Braun	1 min à pied
Crèche kinderinsel	2 min à pied
École Deutsch-Institut Berlin	4 min à pied
Parc Heinrich-Zille-Park	10 min à pied

102 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.