BERLÍN · INMUEBLE COMERCIAL · LIBRE

Cuatro locales alquilados en un edificio de 1905 en Berlín-Weißensee

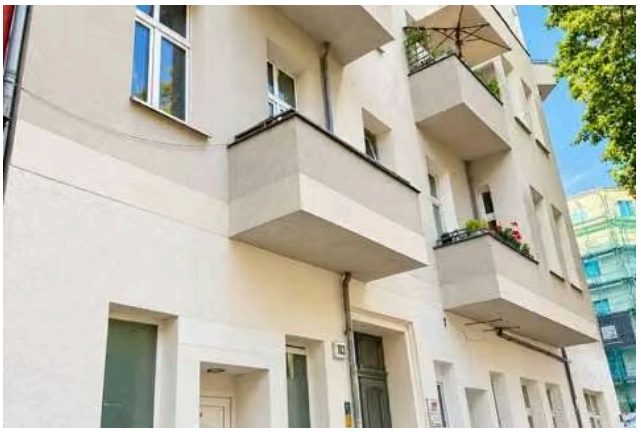
Cuatro locales en planta baja con contratos indefinidos y 42.360 € anuales de renta sin gastos

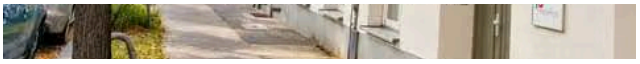
1.700.000 €

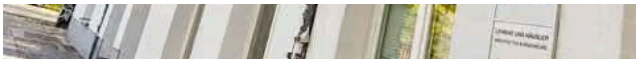
726 m²

Kate Lehmann
+49 30 762 149 75

Kate Lehmann · +49 30 762 149 75 · WhatsApp +49 162 100 85 16 · info@immobiliya.es · https://immobiliya.es/inmuebles/comercial-berlin-1259a







El inmueble

Se venden juntos cuatro locales comerciales independientes situados en la planta baja de un edificio de viviendas de 1905. Suman unos 351 m² útiles. Cada local tiene su sótano asignado y la compra incluye una plaza de aparcamiento en el patio interior. El edificio ocupa una parcela de unos 726 m².

Los cuatro están alquilados con contrato indefinido y funcionan hoy como apartamentos turísticos y alojamiento. Los inquilinos han manifestado que quieren seguir. La renta sin gastos asciende a 3.530 € al mes, es decir, 42.360 € al año y unos 10 € por metro cuadrado. Las cifras varían bastante de un local a otro: el más pequeño en renta paga 408 € y el mayor, 1.657,50 €.

Hay que tener presente la cuota de comunidad. Los cuatro locales pagan en conjunto 2.179,11 € al mes. Una parte se repercute a los inquilinos, que abonan 5.300,14 € mensuales con gastos incluidos, pero conviene calcular con calma qué queda neto. También es recomendable revisar la documentación que ampara el uso turístico actual, porque Berlín regula esta actividad con bastante rigor.

El edificio se reformó hacia el año 2000. Según la documentación disponible, las obras se ejecutaron conforme a la normativa alemana de contratación de obras y servicios, con aislamiento acústico según la norma DIN 4109. La calefacción es central, de gas natural, y la clase energética es D.

- Cuatro locales en planta baja
- Unos 351 m² útiles
- Contratos de alquiler indefinidos
- 42.360 € anuales sin gastos
- Sótanos y plaza en el patio
- Reforma hacia el año 2000
- Calefacción central de gas, clase D

Datos principales

Tipo	Inmueble comercial
Ciudad	Berlín
Región (Land)	Berlín
Código postal	13086
Superficie	726 m²

Año de construcción	1905
Estado	libre
Equipamiento	plaza de aparcamiento
Clase energética	D
Demanda de energía	109 kWh/(m²·a)
Fuente de energía	gas natural
Referencia	1259a

La ubicación

Weißensee es un barrio del distrito de Pankow, al nordeste del centro de Berlín. Fue municipio independiente hasta 1920 y linda con Prenzlauer Berg, una de las zonas residenciales más demandadas de la ciudad. El inmueble está en una calle de tráfico y comercio del barrio, donde conviven viviendas, tiendas, restaurantes y oficinas.

El tranvía para delante del edificio. Alexanderplatz queda a 20 o 30 minutos en transporte público. El entorno está incluido en un proceso de desarrollo urbanístico a largo plazo.

A quién puede interesar. Interesa a un inversor que busque rentas ya en marcha en Berlín y prefiera repartir el riesgo entre cuatro inquilinos, siempre que haga números con la cuota de comunidad y verifique los permisos del uso turístico.

Más inmuebles en Berlín →

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Berlín, 6 %)	102.000 €
Notario y registro de la propiedad (aprox. 1,5–2 %)	25.500–34.000 €
Comisión de la agencia	3,57 % (IVA incluido)

Valores orientativos calculados sobre el precio solicitado. La comisión y quién la paga se fijan en el contrato de intermediación, conforme a la ley alemana (§§ 656a–656d BGB).

Precio, costes y rentabilidad

Nuevo desde el 01.10.2026

Gastos de compra

Coste total	**1.896.690 €**

Rentabilidad

Rentabilidad bruta	–
Rentabilidad neta	–

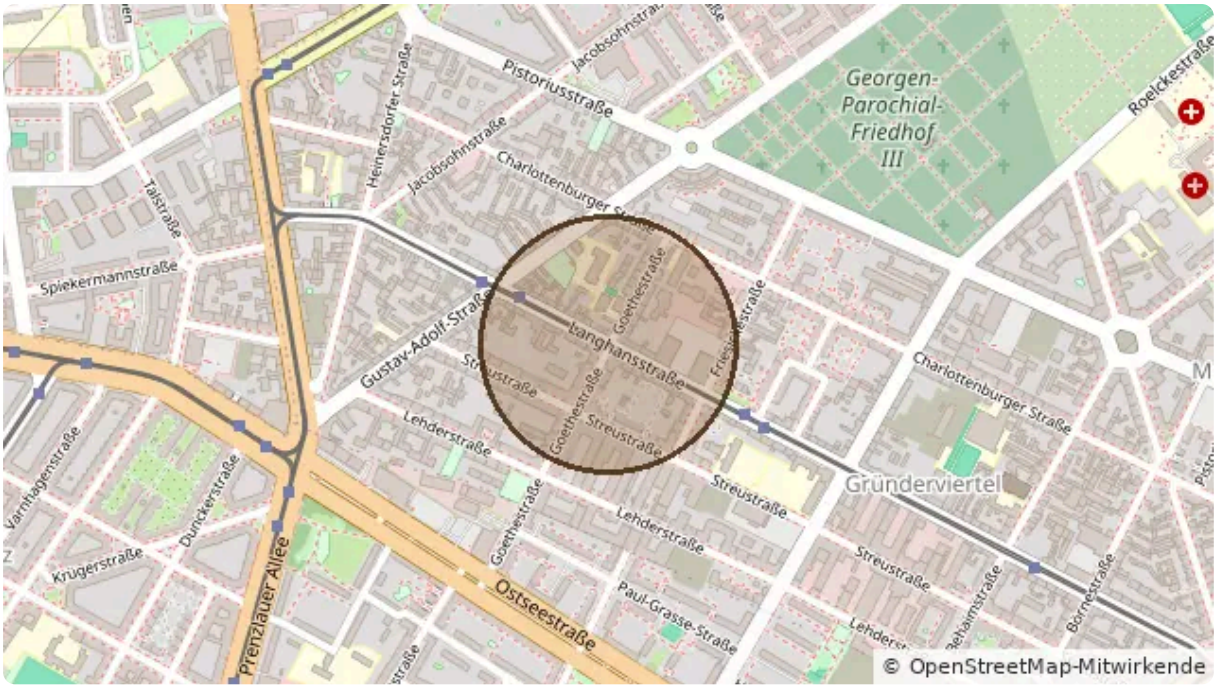
Financiación

Préstamo	1.327.683 €
Cuota mensual	6.860 € / mes
Saldo mensual (antes de impuestos)	**–**

Quien no reside en Alemania suele necesitar un 30–40 % de capital propio; podemos indicarle bancos que financian a extranjeros.

Cálculo orientativo con cifras redondeadas, no es asesoramiento fiscal ni financiero. Interés: 4,2 % (10/2026).

Ubicación y entorno



Ubicación aproximada · Datos © colaboradores de OpenStreetMap

Tranvía Gustav-Adolf-Straße/Langhansstraße	3 min a pie
Tranvía Friesickestraße	4 min a pie
S-Bahn S Prenzlauer Allee	17 min a pie
Supermercado Netto Marken-Discount	2 min a pie
Panadería Schnell	4 min a pie
Farmacia Reseda-Apotheke	4 min a pie
Médico Dr. med. Ingolf Hintner	5 min a pie
Guardería Spieltraum Weißensee	3 min a pie
Colegio Schule am Hamburger Platz	3 min a pie
Parque Erich-Weinert-Park	9 min a pie

11 restaurantes y cafés a menos de 500 m

Información sobre el derecho de desistimiento

Información sobre el derecho de desistimiento

En caso de que se celebre un contrato de intermediación inmobiliaria, los consumidores tienen el siguiente derecho de desistimiento:

Derecho de desistimiento

Tiene usted derecho a desistir del contrato de intermediación en un plazo de catorce días sin necesidad de justificación.

El plazo de desistimiento expirará a los catorce días del día de la celebración del contrato.

Para ejercer el derecho de desistimiento, deberá usted notificarnos (L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin, Tel.: +49 30 762 149 75, E-Mail: info@immobiliya.es) su decisión de desistir del contrato a través de una declaración inequívoca (por ejemplo, una carta enviada por correo postal o un correo electrónico). Podrá utilizar el modelo de formulario de desistimiento adjunto, aunque su uso no es obligatorio.

Para cumplir el plazo de desistimiento, basta con que la comunicación relativa al ejercicio por su parte de este derecho sea enviada antes de que venza el plazo correspondiente.

Consecuencias del desistimiento

En caso de desistimiento por su parte, le devolveremos todos los pagos recibidos de usted, incluidos los gastos de entrega (con la excepción de los gastos adicionales resultantes de la elección por su parte de una modalidad de entrega diferente a la modalidad menos costosa de entrega ordinaria que ofrezcamos) sin ninguna demora indebida y, en todo caso, a más tardar catorce días a partir de la fecha en la que se nos informe de su decisión de desistir del presente contrato. Procederemos a efectuar dicho reembolso utilizando el mismo medio de pago empleado por usted para la transacción inicial, a no ser que haya usted dispuesto expresamente lo contrario; en todo caso, no incurrirá en ningún gasto como consecuencia del reembolso.

Si usted ha solicitado que la prestación de servicios dé comienzo durante el período de desistimiento, nos abonará un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en que nos haya comunicado su desistimiento, en relación con el objeto total del contrato.

Fin de la información sobre el derecho de desistimiento

Original en alemán

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.es) 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

Su persona de contacto para este inmueble

Kate Lehmann

L&B Immobiliya EuRuS GmbH

WhatsApp	+49 162 100 85 16
Móvil	+49 162 100 85 16
Teléfono fijo	+49 30 762 149 75
Correo electrónico	info@immobiliya.es