BERLÍN-HALENSEE · APARTAMENTO · LIBRE

Apartamento reformado de 35 m² con balcón junto al Ku'damm, Halensee

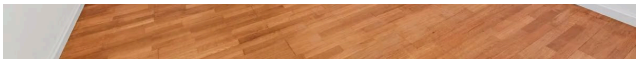
Una habitación y 35 m² en primera planta con ascensor y balcón, libre para entrar a vivir

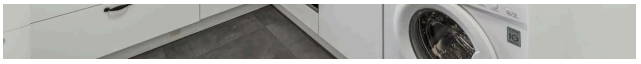
255.000 €

35 m² | 1 habitación | libre

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/apartamento-berlin-ks2





El inmueble

Apartamento de una sola habitación y unos 35 m² en Halensee, en la Karlsruher Straße, a poca distancia del Kurfürstendamm. Está reformado y se entrega libre, sin inquilino. Se puede ocupar el mismo día de la firma o alquilar a precio de mercado desde el principio.

El edificio es de 1956, una construcción de posguerra como tantas en el oeste de Berlín, y tiene ascensor. La vivienda está en la primera planta. Salón y zona de dormir comparten la misma estancia, que recibe buena luz y da al balcón.

La cocina está integrada en la habitación principal y se vende con el piso, ya equipada. El baño está cuidado, con un acabado sencillo. Completa la vivienda un trastero en el sótano.

La calefacción es urbana (Fernwärme), así que no hay caldera propia que mantener. El certificado energético da una clase D. Es una cifra media para un edificio de esa época.

- 35 m², una habitación
- Reformado, libre de inquilinos
- Primera planta con ascensor
- Balcón desde la estancia principal
- Cocina equipada incluida
- Trastero en el sótano
- Calefacción urbana, clase D

Datos principales

Tipo	Apartamento
Ciudad	Berlín, Halensee
Región (Land)	Berlín
Código postal	10711
Superficie	35 m²
Habitaciones	1
Planta	1.ª
Año de construcción	1956
Estado	libre

Equipamiento	balcón o terraza, ascensor
Clase energética	D
Fuente de energía	calefacción urbana (Fernwärme)
Referencia	ks2

La ubicación

Halensee es la zona del extremo occidental del Kurfürstendamm, la gran avenida comercial del antiguo Berlín Oeste, dentro del distrito de Charlottenburg-Wilmersdorf. Es un barrio residencial consolidado, de edificios de pisos, con comercio y restauración en las calles cercanas. Toma su nombre de un pequeño lago situado junto al bosque de Grunewald. En la zona está también la estación de S-Bahn Halensee, en la línea circular que rodea el centro de la ciudad.

A quién puede interesar. Interesa a quien busca en Berlín un piso pequeño y ya reformado en el oeste de la ciudad, sea para un hijo que estudia o para alquilarlo, porque se entrega vacío y no necesita obras.

Más inmuebles en Berlín →

Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Berlín, 6 %)	15.300 €
Notario y registro de la propiedad (aprox. 1,5–2 %)	3.825–5.100 €
Comisión de la agencia	3,57 %

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

Precio comparado

Este piso: 7.286 €/m². Media de pisos en Charlottenburg-Wilmersdorf (2025): 5.371 €/m². **36 % por encima de la media**

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

Gastos de compra

Coste total	**284.504 €**

Rentabilidad

Rentabilidad bruta	–
Rentabilidad neta	–

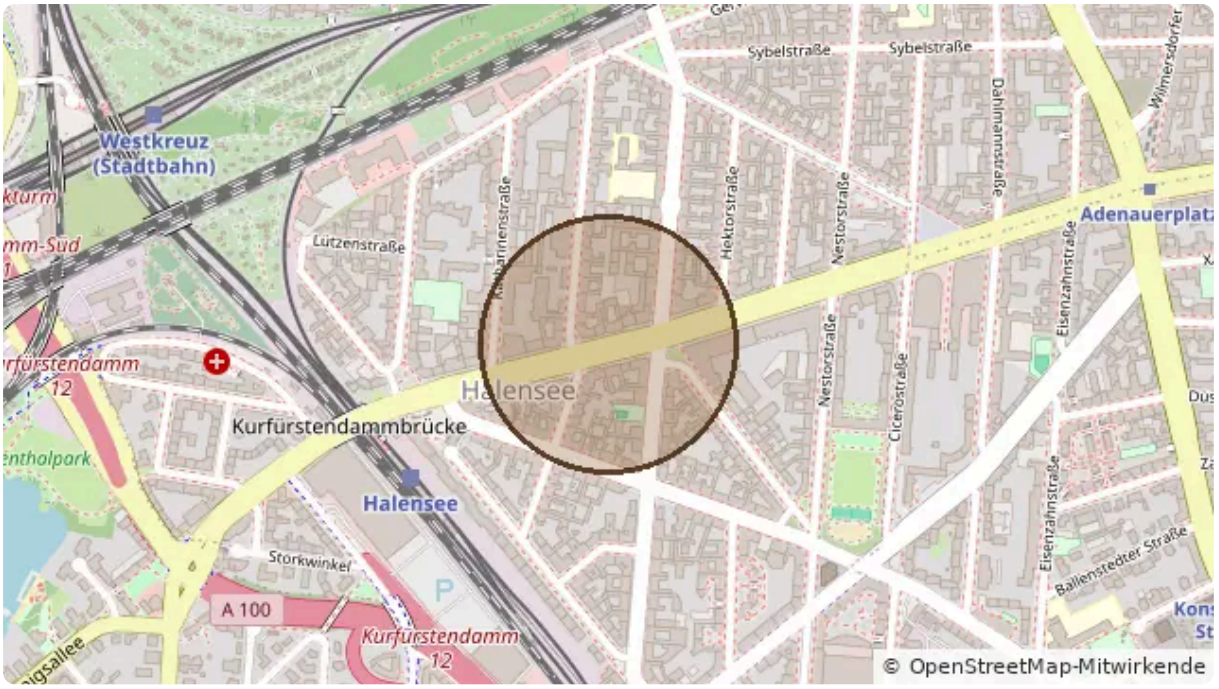
Financiación

Préstamo	199.152 €
Cuota mensual	1.029 € / 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

Autobús Agathe-Lasch-Platz	2 min a pie
Autobús Joachim-Friedrich-Straße/Westfälische Straße	5 min a pie
S-Bahn S Halensee	5 min a pie
Supermercado Denns BioMarkt	3 min a pie
Panadería Bäcker Feihl	3 min a pie
Farmacia Sky Apotheke am Kudamm	2 min a pie
Médico Dr. med. Uta Stiegler	2 min a pie
Guardería Papillon Rouge	3 min a pie
Colegio Halensee-Grundschule	4 min a pie
Parque Kracauerplatz	7 min a pie

44 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