

# Investimento alla Zionskirche – 1 – 1,5 camere da letto con rendita fino al 2,35%

Berlin Mitte, EG da acquistare

Oggetto ID: ZION49\_Kap



Superficie ca.: **41,93 m<sup>2</sup>** - Vani: **1** - Prezzo: **207.553,50 EUR** - Nettokaltmiete: **404,80 EUR**





## Investimento alla Zionskirche – 1 – 1,5 camere da letto con rendita fino al 2,35%

Oggetto ID	ZION49_Kap
Tipologia	Appartamento, Appartamento generale
Indirizzo	(Mitte) 10119 Berlin
Totale piano edificio	5
Numero appartamento	3
Superficie ca.	41,93 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	41,93 m <sup>2</sup>
Vani	1
Wohn-Schlafzimmer	1
Tipo riscaldamento	Riscaldamento centrale
Riscaldamento	Gas
Anno di costruzione	1900
Ultima modernizzazione	2000
Stato	teil-/vollsanziert
Caratteristiche	Cantina
Commissione	3,57 Prozent vom Kaufpreis inkl. MwSt vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages
Spese condominio	138,34 EUR
Nettokalmmiete	404,80 EUR
Prezzo / m <sup>2</sup>	4.950,00 EUR
Nettorendite	2,34 %
Mieteinnahmen (Ist)	499,80 EUR
Prezzo	207.553,50 EUR





## Objektbeschreibung

L'appartamento si trova al piano terra dell'ala laterale di Zionskirchstraße e dispone di una superficie abitabile di circa 41,93 m<sup>2</sup>. È suddiviso in 1 camera, un bagno e una cucina. Questa comproprietà è affittata a scopo abitativo con un canone annuo di circa 4.857,00 euro.

All'appartamento è assegnata anche una cantina.

L'appartamento è affittato in modo affidabile. Dopo la vendita dell'appartamento, l'inquilino ha diritto a un periodo di protezione di 10 anni per la cancellazione.

-----

Ulteriori investimenti nell'immobile

Ala laterale

1° piano | 1,5 locali | 43,63 m<sup>2</sup> | affitto netto € 423,20 | rendimento 2,35% | prezzo di acquisto € 215.969,00

2° piano | 1,5 locali | 44,82 m<sup>2</sup> | affitto netto € 398,48 | rendimento 2,16% | prezzo di acquisto € 221.859,00

3° piano | 1,5 locali | 45,04 m<sup>2</sup> | affitto netto € 414,00 | rendimento 2,23% | prezzo d'acquisto € 222.948,00

4° piano | 1,5 locali | 45,36 m<sup>2</sup> | affitto netto € 340,00 | rendimento 1,86% | prezzo d'acquisto € 224.532,00

Edificio trasversale

2° piano | 1 camera | 32,25 m<sup>2</sup> | affitto netto € 267,00 | rendimento 2,01% | prezzo d'acquisto € 159.637,00

4° piano | 1 camera | 33,00 m<sup>2</sup> | affitto netto € 301,22 | rendimento 2,21% | prezzo d'acquisto € 163.399,00

Edificio anteriore

3° + 4° piano su richiesta

-----

Stato della proprietà

Il classico edificio d'epoca di inizio secolo fa parte di un complesso residenziale amorevolmente mantenuto e consiste in un edificio anteriore, un'ala laterale, un edificio posteriore e un edificio trasversale, ognuno dei quali ha un cortile verde e ben curato. Il complesso edilizio è composto da un totale di 28 unità abitative e due unità commerciali, distribuite su 5 piani.

Il tetto è stato ampliato e tutti gli impianti sanitari, il cablaggio elettrico e le finestre sono stati sostituiti nel





corso dei lavori di ristrutturazione del 2000 e degli anni successivi. L'edificio presenta, tra gli altri, i seguenti interventi:

- Rinnovo dell'intera copertura del tetto con un'estensione dello stesso
- Installazione di nuove finestre in plastica
- Installazione di un sistema di riscaldamento centralizzato a gas con fornitura di acqua calda
- Rinnovo di tutte le tubature dell'acqua e
- e delle acque reflue (linee)
- Rinnovo dell'impianto elettrico fino ai quadri di distribuzione dei singoli appartamenti
- Ristrutturazione delle scale
- Progettazione del cortile interno

## Caratteristiche

- + Posizione privilegiata
- + Affittato
- + 2,3 % di rendimento

## Efficienza energetica

Tipo efficienza energetica	Bedarfsausweis
Data di rilascio	16.10.2020
Valido a	10-2030
Anno di costruzione	1900
Fonte d'energia primaria	Gas
Consumo energetico finale	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> -a)
Warmwasser enthalten	ja
Classe efficienza energetica	D





## Quartiere / Posto

Berlino, città dai centri diversi, presenta la cosa più simile a un centro classico nel quartiere Mitte. Zionskirchstraße, situata presso la pittoresca chiesa Zionskirche, è un ottimo esempio della vita urbana di questo dinamico quartiere.

Incastonata tra l'affascinante quartiere di Kollwitz e la vivace Rosenthaler Platz, Zionskirchstraße offre un'atmosfera tranquilla ma vivace. È circondata da un'abbondanza di caffè, bar, ristoranti e negozi, come quelli di Kastanienallee, che sottolineano il carattere unico del quartiere. Le attrazioni culturali e i luoghi ricchi di storia sono onnipresenti in questo quartiere. I parchi vicini, come il Volkspark am Weinberg e la Zionskirchplatz, sono oasi verdi di pace in mezzo al trambusto urbano.

Le stazioni della metropolitana Rosenthaler Platz (U8) e Bernauer Straße (U8), nonché diverse linee di tram, tra cui la M1 e la 12, offrono un accesso rapido e comodo alle altre zone di Berlino.





1. Fassade



46. Hoffassade VH



40. Hof



41. Kita kleine Remise



50. Hoffassade ZWEITE Hof HH



48. Hoffassade HH





63. Hinterhaus\_10G



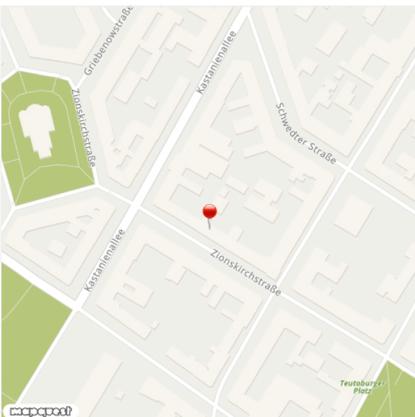
47. Hoffassade SFL



12. VH\_10G



20. Dach Hofseite\_HH



Karte\_Zionskirch



# Grundriss

ZION49\_WE3\_GR

