

immobiliya.es · Exposé · L&B Immobiliya EuRuS GmbH, Frankfurter Allee 18, 10247 Berlin ·  
info@immobiliya.es

BERLÍN-CHARLOTTENBURG · APARTAMENTO · ALQUILADO

# Apartamento alquilado de 32 m<sup>2</sup> con balcón en Charlottenburg, Berlín

Una habitación en quinta planta con ascensor, alquilada por 670 € al mes en Charlottenburg

189.000 €

32 m<sup>2</sup>

1 habitación

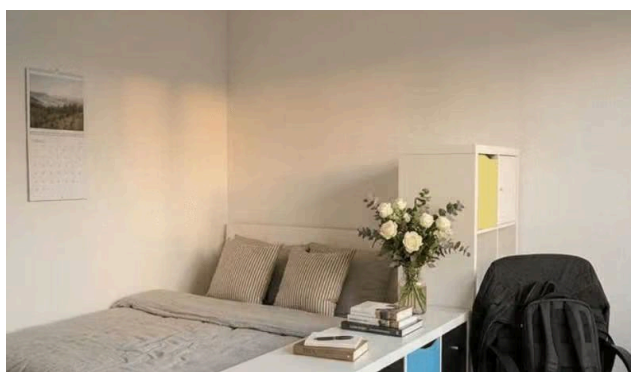
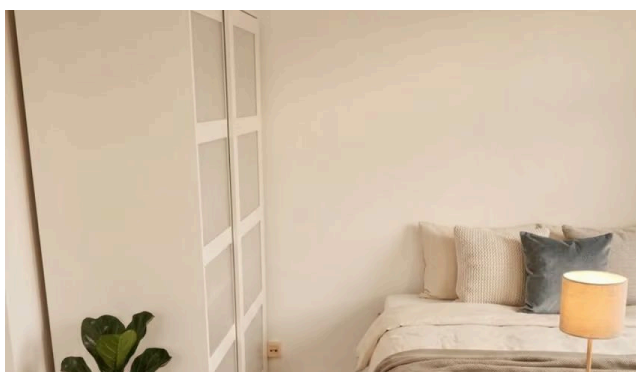
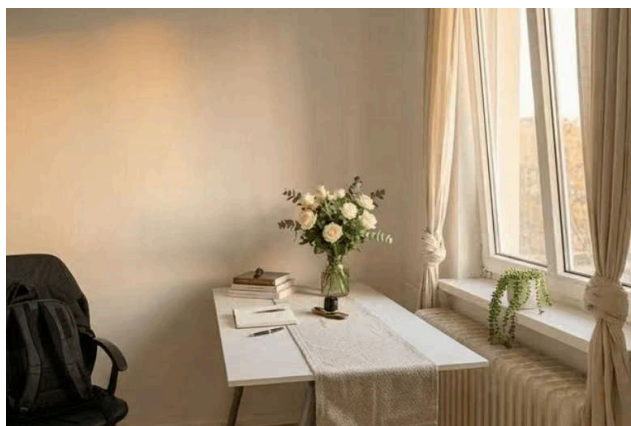
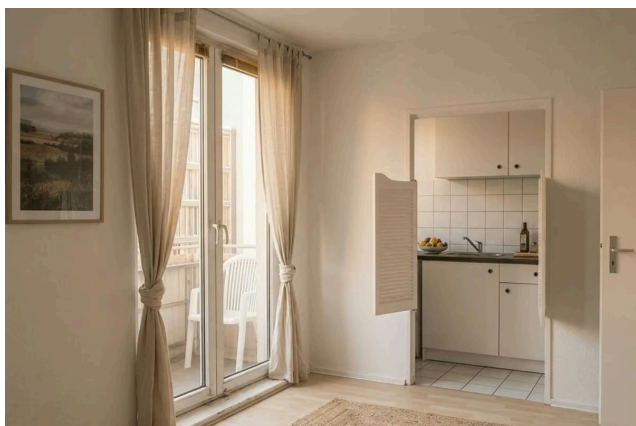
rentabilidad bruta aprox. 4,25 %



**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-lz103>





## El inmueble

Apartamento de una habitación y 32 m<sup>2</sup> en la quinta planta de un edificio de 1956 con seis alturas, en Charlottenburg. Se vende con el inquilino dentro. El alquiler cobrado es de 8.040 € al año, 670 € al mes, lo que da una rentabilidad bruta del 4,25 %.

El edificio está cuidado y tiene ascensor, algo que en una quinta planta se nota cada día. El piso tiene balcón y suelo de baldosa, fácil de mantener entre un inquilino y otro. Incluye un trastero en el sótano. La calefacción es urbana (Fernwärme), así que no hay caldera propia. La clase energética no consta en los datos.

La cuota de comunidad (Hausgeld) es de 200 € al mes. En Alemania una parte de ese importe se repercute al inquilino como gastos de funcionamiento y el resto lo asume el propietario. El reparto exacto aparece en la liquidación anual y conviene revisarlo antes de calcular la rentabilidad neta.

El vendedor plantea la posibilidad de usarlo más adelante como vivienda propia. Mientras el contrato siga en vigor, eso depende de que el inquilino se marche o de una rescisión por necesidad propia (Eigenbedarf), que la ley alemana somete a motivo justificado y preaviso. En Berlín puede haber además plazos de bloqueo si el edificio se dividió en propiedad horizontal hace poco. Es un punto que hay que revisar con el contrato delante.

Alquilado por 670 € al mes

Rentabilidad bruta del 4,25 %

Quinta planta con ascensor

Balcón y trastero en el sótano

Comunidad de 200 € mensuales

Calefacción urbana, edificio de 1956

## Datos principales

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Tipo          | Apartamento            |
| Ciudad        | Berlín, Charlottenburg |
| Región (Land) | Berlín                 |
| Código postal | 10625                  |
| Superficie    | 32 m <sup>2</sup>      |
| Habitaciones  | 1                      |

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Planta                 | 5. <sup>a</sup>                |
| Año de construcción    | 1956                           |
| Estado                 | ya alquilado                   |
| Alquiler anual cobrado | 8.040 €                        |
| Rentabilidad bruta     | 4,25 %                         |
| Equipamiento           | balcón o terraza, ascensor     |
| Fuente de energía      | calefacción urbana (Fernwärme) |
| Referencia             | Iz103                          |

## La ubicación

Charlottenburg está en el oeste de Berlín y forma parte del distrito de Charlottenburg-Wilmersdorf. Es un barrio residencial consolidado, con edificios de viviendas y mucho comercio a pie de calle. El piso queda cerca de Wilmersdorfer Straße, una de las calles comerciales del barrio, y a pocos minutos del Kurfürstendamm, el gran bulvar comercial del oeste de la ciudad.

En el mismo barrio están el palacio de Charlottenburg y su parque, la Universidad Técnica (TU Berlin) y la Universidad de las Artes (UdK). La zona tiene buena conexión con el resto de Berlín por U-Bahn, S-Bahn y autobús, y la autopista urbana queda cerca.

**A quién puede interesar.** Para quien busca una inversión de tamaño contenido en un barrio consolidado del oeste de Berlín, con renta desde el primer día y la opción, a largo plazo, de destinarlo a un hijo que estudie en la ciudad o a uso propio.

[Más inmuebles en Berlín →](#)

## Cuánto cuesta en total

Impuesto sobre la compra (Berlín, 6 %) 11.340 €

Notario y registro de la propiedad (aprox. 2.835–3.780 €  
1,5–2 %)

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).

## 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](mailto: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](mailto: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

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>WhatsApp</b>           | +49 162 100 85 16  |
| <b>Móvil</b>              | +49 162 100 85 16  |
| <b>Teléfono fijo</b>      | +49 30 762 149 75  |
| <b>Correo electrónico</b> | info@immobiliya.es |