

Attraktives Rendite Investment! Neubauprojekt Globalverkauf direkt am See! *Provisionsfrei!*



Objektkennung 5402
12559 Berlin

Triwex Immobilien - & Baumanagement GmbH
Charlottenburger Ufer 14, 10587 Berlin



Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 449,65 m²
Kellerfläche:	ca. 128,12 m²
Verfügbar ab:	Q3 2025
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster, Badewanne
Rollladen vorhanden:	Ja

Keller:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	4
Terrasse vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	3,7 kWh/(m²*a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	20 min
Fahrzeit Flughafen:	30 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	50 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min
Kaufpreis:	2.750.000,00 €

Käuferprovision

Provisionsfrei

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen am See "Große Krampe" – Ihr Rückzugsort inmitten der Natur

Das großzügige 853 m² große Grundstück bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 450 m², verteilt auf 6 helle und geräumige Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern und Wohnflächen von ca. 70 bis 80 m².

Das noch zu errichtende Gebäude liegt direkt gegenüber dem malerischen See "Große Krampe". Von hier aus haben Sie nicht nur einen traumhaften Ausblick, sondern auch direkten Zugang zu den umliegenden Gewässern – ideal für Bootsfahrten oder Segeltouren bis nach Hamburg. Eine Anlegestelle für Boote und Yachten ist nur 2 Gehminuten entfernt, und die fußläufig erreichbare Badestelle "Große Krampe" lädt in nur 10 Minuten zu erholsamen Stunden am Wasser ein.

Ein Zuhause, das Ruhe und Entspannung mit einer einzigartigen Lage verbindet.

Der Eingang zum Objekt befindet sich direkt gegenüber dem See.

Alle Wohneinheiten werden einen Seeblick aufweisen können und werden durch die südliche Ausrichtung des Gebäudes, täglich mit frischem Sonnenlicht gefüttert. Darüber hinaus wurden die Wohnungen speziell der Ausrichtung der Sonne konzipiert, sodass in südlicher Lage sich das Wohnzimmer inkl. der Küche befindet und ruhig gelegener nach Norden die Schlafzimmer. Alle Bäder besitzen zusätzlich noch ein Fenster.

Ausgestattet werden alle Einheiten mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen und mit Echtholzparkett im Schiffsboden verlegt. Alle Fenster sind Kunststofffenster und werden mit Dreifachverglasung und Schallsolierung ausgeführt. Jede Wohnung erhält zusätzlich mindestens einen Balkon und im Erdgeschoss dementsprechend eine großzügige Terrasse. Die Austritte zu den Balkonen/Terrassen sind selbsterklärend Bodentief und mit zwei Fensterflügeln versehen.

Alle Bäder werden mit hochwertiger Keramik von Markenfabrikaten ausgestattet und nach Gestaltungskonzept ebenfalls mit Markenfliesen verflies. Die Armaturen werden Aufputz ausgeführt und der Waschtischmischer stehend auf dem Waschbecken, ebenfalls von Markenfabrikaten.

Alle Wohnungen werden zudem mit einer hochwertigen Einbauküche von "Daniel-Küchen" ausgestattet.

Im hinteren Teil des Grundstücks lädt ein kleiner Spielplatz zum Spielen und Verweilen ein. Zudem steht ein vielseitig nutzbarer Nutzgarten allen Bewohnern offen. Ob Sie eine bunte Blumenoase schaffen, frisches Obst und Gemüse anbauen oder gesellige Gartenfeste feiern möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Ein Ort für Entspannung, Gemeinschaft und individuelle Gestaltung.

Ausstattung

- KfW – Effizienzhaus 55
- Hochwertige Einbauküchen von "Daniel-Küchen"
- Moderne Wärmepumpe
- Moderne Photovoltaikanlage
- Mikrofaserdämmung 16cm
- Kunststoff Fenster mit Dreifachverglasung
- Echtholzparkett im Farbton Eiche Natur
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Trittschalldämmung



- Lichte Deckenhöhe ca. 2,70m in den Wohnräumen
- Balkone mit Bodenbelag
- Edle Keramik von Villeroy und Boch
- Edle Badarmaturen von Hans Grohe
- Bäder mit Fenster
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Integrierter Obertürschliesser mit Einbruchhemmung
- Zentralheizung
- Seeblick

Lagebeschreibung

Müggelheim, ein idyllisches Stadtviertel Berlins, eingebettet in die grüne Landschaft des südöstlichen Stadtrands, bietet seinen Bewohnern eine harmonische Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern bietet Müggelheim einen optimalen Standort für Pendler, die die Vorzüge des städtischen Lebens schätzen, jedoch auch die Ruhe der Natur genießen möchten.

Die Bewohner von Müggelheim profitieren von einer umfangreichen Infrastruktur, die den alltäglichen Bedarf deckt. Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell und bequem zu erreichen. Darüber hinaus sorgen Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen für ein hohes Maß an Lebensqualität und Komfort.

Ein besonderer Vorteil von Müggelheim ist seine Nähe zur Natur. Die umliegenden Wälder und der Große Müggelsee bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und sind ein Paradies für Natur- und Sportliebhaber. Müggelheim ist daher mehr als nur ein Ort zum Wohnen - es ist ein Ort zum Leben und Genießen.

Ausserdem ist das neue Teslawerk in nur 9km Entfernung zu erreichen, was diese Investition noch interessanter macht, z.B. durch Vermietung an Tesla-Managern.

Sonstiges

+++ Provisionsfreier Erwerb +++

Zu den Wohnung sind Keller/Hobbyräume in der Größe zwischen 10qm - 20qm zugeordnet, aus dem Sie vollsten nutzen ziehen können.

Ob ein Geräteschuppen, eine kleine Fitnessanlage, ein "Gamerroom" oder jegliches mehr, ist wunderbar möglich zu errichten.

Für den Kauf dieser Immobilie gibt es zusätzlich steuerliche Vergünstigungen für den Erwerb von Immobilien für eine Vermietung.

Immobilien, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden, können mit 3% abgeschrieben werden statt mit 2% (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a EStG



Fertigstellung ist dann erreicht wenn:

"Ein Gebäude war fertig gestellt, wenn die Bauarbeiten so weit abgeschlossen sind, dass das Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend in Benutzung genommen werden kann (BFH BStBl II 1975, 412; 1975, 659; 1989, 906; H 7.4 EStH 2020 "Fertigstellung"). Dies war der Fall, wenn die wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sind und der Bau so weit errichtet ist, dass der Bezug der Wohnungen zumutbar war oder dass das Gebäude für den Betrieb in allen seinen wesentlichen Bereichen nutzbar war (BFH BStBl II 1975, 659; 1989, 906; H 7.4 EStH 2020 "Fertigstellung")."

Ebenso wurde § 7 Abs. 5a EStG eingeführt. Das ermöglicht die sogenannte "degressive Abschreibungen". Der Anteil des Gebäudes kann dann jährlich mit 6% abgeschrieben werden. Dies führt dann dazu, dass sich die Abschreibungsbemessungsgrundlage auch jedes Jahr um 6% reduziert.

Wir weisen darauf hin, dass eine steuerliche Beratung mit Ihrem Steuerberater trotzdem notwendig ist.

Bei jedem möglichen Immobilienkauf, stellt sich die Frage, wie wird der Kauf finanziert? Daher bieten wir unseren Kunden die Möglichkeit, gleich nach der Entscheidungsphase zum Kauf, eine Finanzierung zu generieren.

Bei einer positiven Bonität, besteht die Möglichkeit eine 100% Finanzierung zu erhalten, plus zusätzlich einen Teil der Kaufnebenkosten zu finanzieren.

Sprechen Sie uns gerne an und lassen Sie sich über die verschiedenen Möglichkeit gerne aufklären.





Frontansicht Visualisierung



Seeblick Visualisierung





11. Wohnzimmer (Visualisierung)



Küche





85e2ef21-6059-429d-9132-dc27cbe7bb2f



6a966761-0d31-4965-a730-1ee861771342





6e6dbf98-c6cd-43cf-b2e2-bbcbe9da09bc



51324c46-2597-4b32-9c27-df0136ae3b50





42278669-db8c-4b71-aaa6-924148c24f8d



13. Geräumiges Kellerabteil





14. Seeblick vom Haus



15. Blick auf das Haus





© FLOWFACT GmbH



Ansprechpartner

Liron Liwschiz

Tel.: +49 30 25548977 | liron@triwex.de





18.Mikrolage



19.Googleearth Ausblick

