

Ein Idyllischer Traum! 3-Zimmer Neubauwohnung mit Seeblick inkl. Einbauküche von "Daniel-Küchen"!



Objektkennung 5407
12589 Berlin

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



Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 95,67 m ²
Verfügbar ab:	Q3 2025
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	2
Etage:	1
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Parkett
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster
Rollladen vorhanden:	Ja

Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Befeuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	18,7 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Flughafen:	20 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	40 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min
Kaufpreis:	699.000,00 €

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

Wir begrüßen alle Interessenten im idyllischen grünen Treptow-Köpenick an der Grenze zu Brandenburg. Das vorgestellte Objekt zum Verkauf ist eine Etagenwohnung im 1. OG mit 3 Zimmern und ca. 95qm aus einem Neubauprojekt direkt gebaut am Dämeritzsee. Von der Terrasse aus, ergibt sich durch die bodentiefen Fenster ein atemberaubender Blick auf den See.

Durch die schon fast Trichterförmige Bauart des Gebäudes, zeigt sich ein morgendliches Sonnenspektakel, bereits in den Morgenstunden. Auf der Südfassade in Seerichtung und der eigenen Terrasse kann der Sonnenaufgang in vollsten Zügen betrachtet werden.

Besonderes Highlight dieser Wohnung ist die bereits genehmigte Nutzung als Ferienwohnung. Sie kaufen dadurch nicht nur die Möglichkeit auf ein Sonnendurchflutetes Zuhause, sondern auch die einzigartige Möglichkeit die Wohnung, bei Bedarf, für touristische Zwecke auf Kurzzeit zu vermieten. Mögliche Anbieter wären beispielsweise AirBnB, Agoda oder Booking.

Die Wohnung umfasst zwei Zimmer mit jeweils ca. 11qm und 16qm, ein geräumiges Badezimmer mit ca. 7qm inkl. einer Dusche und einem Wohn- und Essbereich, welcher originell von der Küche getrennt wurde mit ca. 35qm für den Wohn- und Essbereich und 10qm für die Küche.

Der Eingang zur Wohnung befindet sich auf der Westseite des Gebäudes, welcher mit den Zimmern durch einen Flur mit ca. 8qm verbunden ist und einen geräumigen Stauraum bietet.

Der Boden in allen Räumen wird mit Echtholz Klickparkett in Eiche Natur ausgestattet, welcher durch die Besonderheit auffällt, dass jeder Stab ausgetauscht werden kann, sobald einer beschädigt sein sollte. Der positive Aspekt besteht darunter, dass nach Beschädigung, nicht das ganze Parkett geschliffen werden müsste.

Im Badezimmer werden die Böden und Wände in 30x60cm großen Fliesen verlegt.

Ausgestattet wird das Badezimmer mit einer Dusche inkl. Duschtrennwand, Waschbecken und WC von V&B der Serie Avento. Ausserdem erhält das Badezimmer zusätzlich hochwertige Badarmaturen von Hans Grohe und ein Handtuchheizkörper. Sogar ein Fenster wurde dem Badezimmer nicht verwehrt und ermöglicht frisches Licht.

Die Fenster sind als Kunststofffenster ausgeführt und haben eine hochwertige Schallschutz-Dreifachverglasung. An der Südfassade werden die Fenster bodentief ausgeführt und haben eine Fenstertür zum Austritt auf die äußerst großzügige Südterrasse mit ca. 9qm.

Zum Sicherheitskonzept der Wohnung gehören bedienbare Jalousien, ein Einbruchshemmender Obentürschliesser an der Eingangstür und eine Videogegegsprechanlage.

Wir heißen Sie Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Ausstattung

- Hochwertige Design Einbauküche von "Daniel-Küchen"
- KfW-55 Effizienzhaus
- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe
- Mikrofaserdämmung 16cm
- Trittschalldämmung
- Fenster mit Dreifachverglasung



- Echtholzparkett verlegt im Fischgrat
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Lichte Deckenhöhe ca. 2,70m in den Wohnräumen
- Balkone und Terrassen mit wetterresistentem Dielenbodenbelag
- Bäder mit Fenster
- Hochwertige Fliesen
- Edle Keramik von Villeroy und Boch
- Edle Badarmaturen von Hans Grohe
- Duschen mit Glastrennwand
- Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Integrierter Obertürschliesser mit Einbruchhemmung
- Zentralheizung
- Gartenmitbenutzung

Lagebeschreibung

Das Projekt liegt im Stadtteil Berlin zugehörig zum Bezirk Köpenick am Dämeritzsee. Das Gebiet erstreckt sich von der Innenstadt Berlins bis zur Grenze im Osten. Es handelt sich um ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Der Dämeritzsee liegt im Südosten Berlins und befindet sich zur Hälfte auf Berliner Stadtgebiet und zur anderen Hälfte in Brandenburg. Die Berlin-Rahnsdorfer Ortslage Hessenwinkel (Bezirk Treptow-Köpenick) grenzt nördlich und westlich an den See, während im Osten und Süden die Stadt Erkner (Landkreis Oder-Spree) den See säumt.

Der Dämeritzsee ist etwa kreisrund mit einem Durchmesser von rund einem Kilometer. Er ist ein Bestandteil der Bundeswasserstraße Rüdersdorfer Gewässer mit der Wasserstraßenklasse III. Zuständig ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel.

Der Dämeritzsee ist ein Knotenpunkt für die örtliche Freizeitschifffahrt, da man von hier aus verschiedene Gewässer, wie die Müggelspree, den Müggelsee, den Gosener Kanal und den Seddinsee, erreichen kann.

Gegenüber im Dämritz-Seehotel kann man sich Boote mieten und chartern, um eine schöne entspannte Tour auf dem See vorzunehmen oder Sie machen eine der vielen Rundfahrten mit.

Selbstverständlich ist der See auch ein schöner Badesee. Die nächste Badestelle ist fußläufig zu erreichen.

Der Bezirk ist geprägt von Industriegebieten, Wohn- und Einfamilienhäusern, Museen, Sehenswürdigkeiten sowie von Seen und Naturlandschaften.

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 +++

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 Möglichkeiten gerne aufklären.

Unsere Angebote sind streng vertraulich. Jede unbefugte Weitergabe unserer Angebote an Dritte ist untersagt. Das Angebot ist freibleibend.

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 5% 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





296_Kanallstr 1a_A



296_120_Berlin-Rahnsdorf_int_D





Haus mit Störer Seeblick



12.Dämeritzsee





13. Blick zur Baustelle

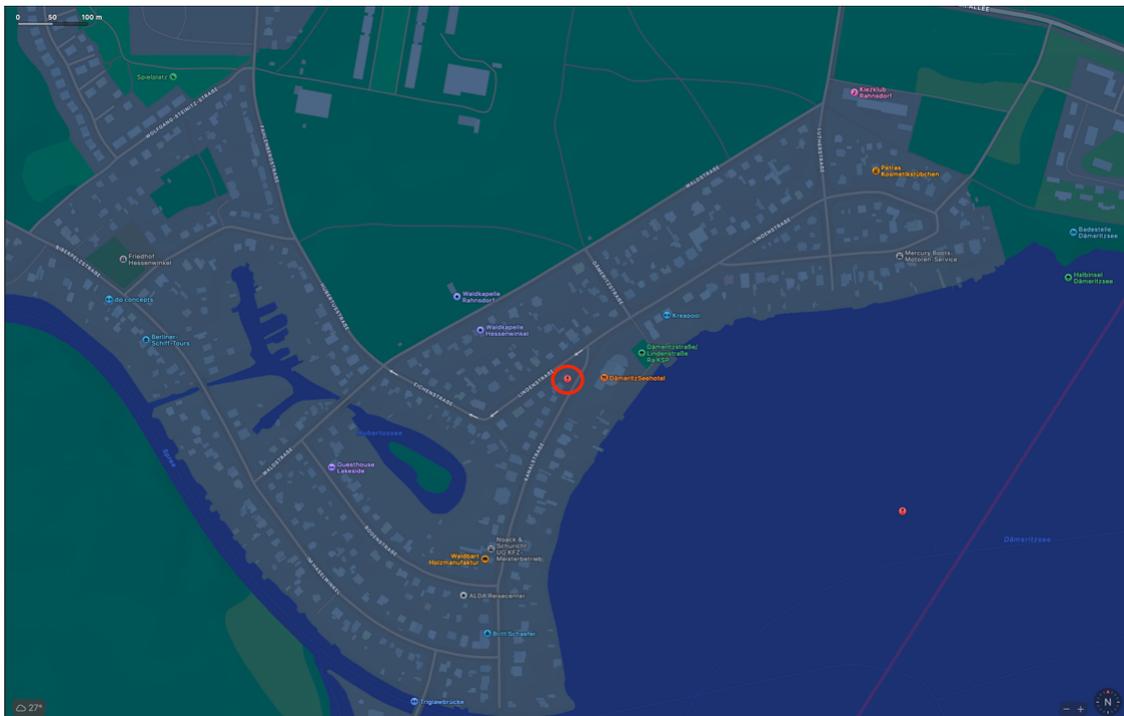


14. Bootsanlegestelle



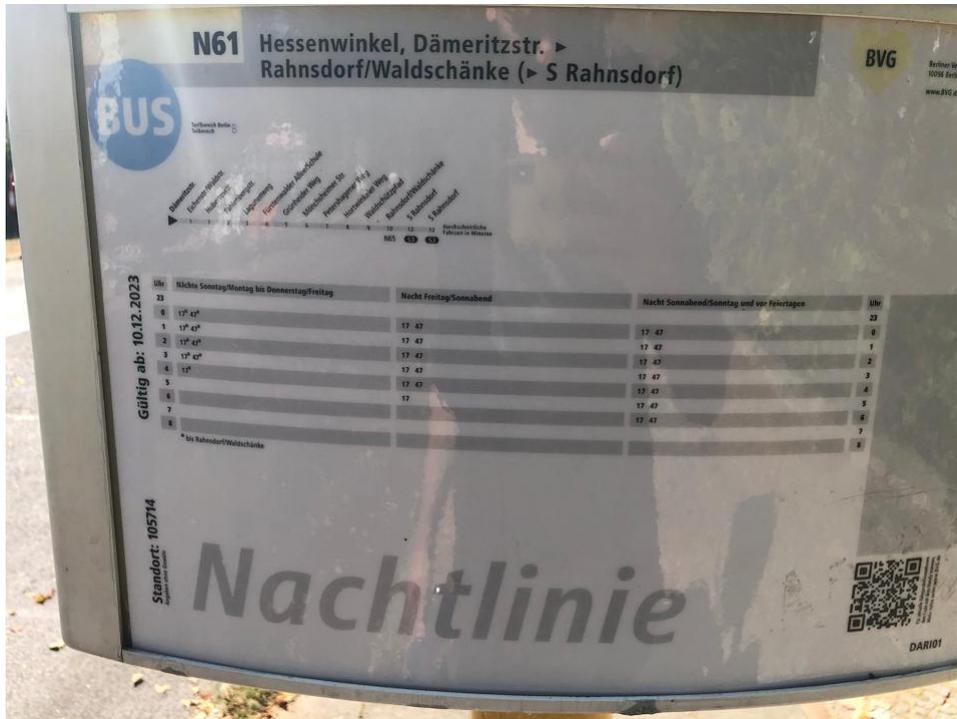


15. Blick Kanalstr



16. Makrolage





19.Nachtplan

Liebe Interessenten!

Lassen Sie sich gerne von unserem Vertriebsteam beraten und kommen Sie gerne auf uns zu.

Wir unterbreiten Ihnen ein unschlagbares Angebot.



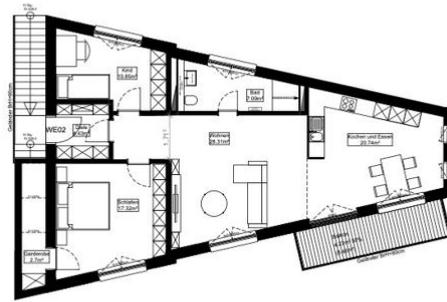
Angebot





Residenzen am Dämeritzsee

Apartment 02



Eckdaten

1. OG	
Diele / Hall	4,43m ²
Schlafzimmer / Bedroom	17,32m ²
Garderobe / Garderobe	2,70m ²
Kinderzimmer / Childroom	10,85m ²
Wohnen / Living Room	28,31m ²
Küche / Kitchen	20,74m ²
Badezimmer 1 / Bathroom 1	7,09m ²
Terrasse / Terrace (100%)	4,23m ² (8,46m ²)
Gesamt / Total	95,67m ² (99,90m ²)

Grundriss WE02

