

Für Kapitalanleger! Neubau-Ferienwohnung inkl. Einbauküche von "Daniel-Küchen" & Seeblick!



Objektkennung 5409
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
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Dusche, Fenster

Rollladen vorhanden:	Ja
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Befuerung/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:	639.000,00 €

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 oder Booking.

Dabei handelt es sich hierbei nur um die bekannten Anbieter.

Den Kontakt zu den weiteren Anbietern sind wir natürlich bereit Ihnen zu vermitteln.

Angebote von Firmen zur Ferienvermietung liegen uns bereits vor welche mit den entsprechenden Ansprechpartnern weiterverfolgt werden können.

In der Hauptsaison wurde ein durchschnittlicher Tagessatz in Höhe von 150,00€ pro Nacht angesetzt. In der Nebensaison wird ein durchschnittlicher Mietpreis von 110,00€ angesetzt. Inklusive Leistungen sind beispielsweise Verbrauchskosten (Strom, Gas, Wasser, Heizung), Bettwäsche und Internet/Wlan.

Die Mieteinnahmen sind reine Einnahmen für den Eigentümer.

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.



Ausstattung

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. Eine Design Einbauküche ist zusätzlich von der Firma "Daniel-Küchen" inklusive.

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 besticht 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 noch hochwertige Badarmaturen von Hans Grohe und ein Handtuchheizkörper. Sogar ein Fenster wurde dem Badezimmer nicht verwehrt und ermöglicht frisches Licht.

Die Fenster sind in Kunststoffen 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 Videogegensprechanlage.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- 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 Dämeritz-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 Möglichkeit gerne aufklären.

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





296_Kanallstr 1a_A



296_120_Berlin-Rahnsdorf_int_D





Ansicht Küche 1 OG



Haus mit Störer Seeblick





12.Dämeritzsee



13.Blick zur Baustelle



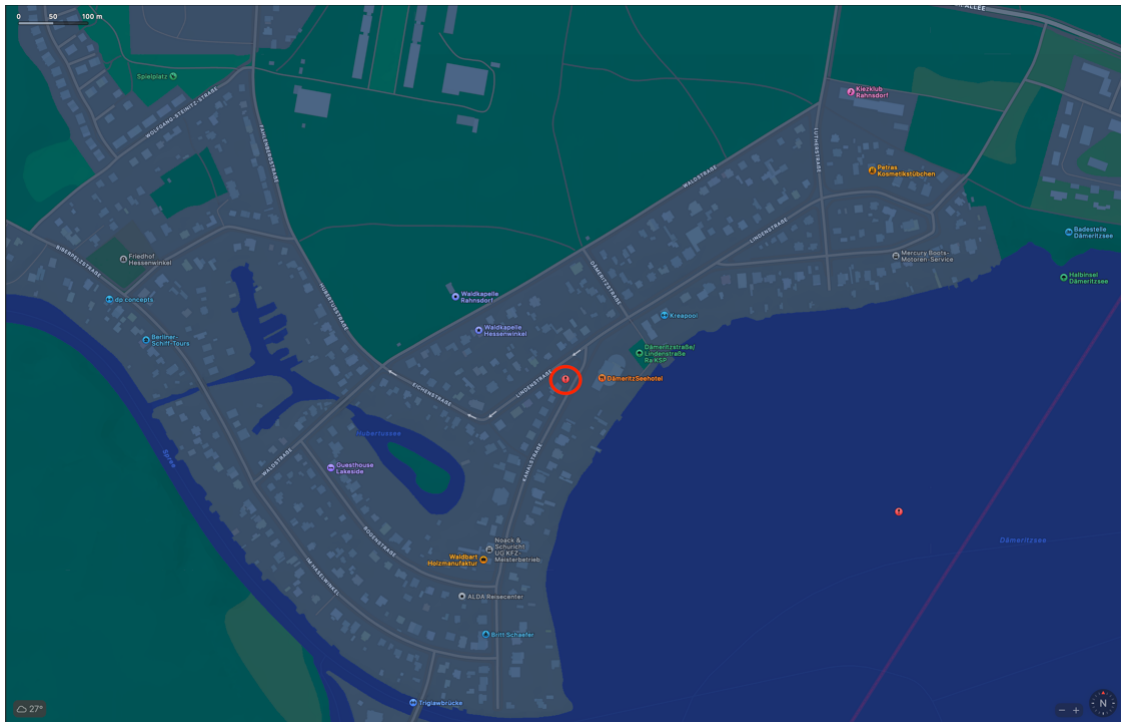


14.Bootsanlegestelle

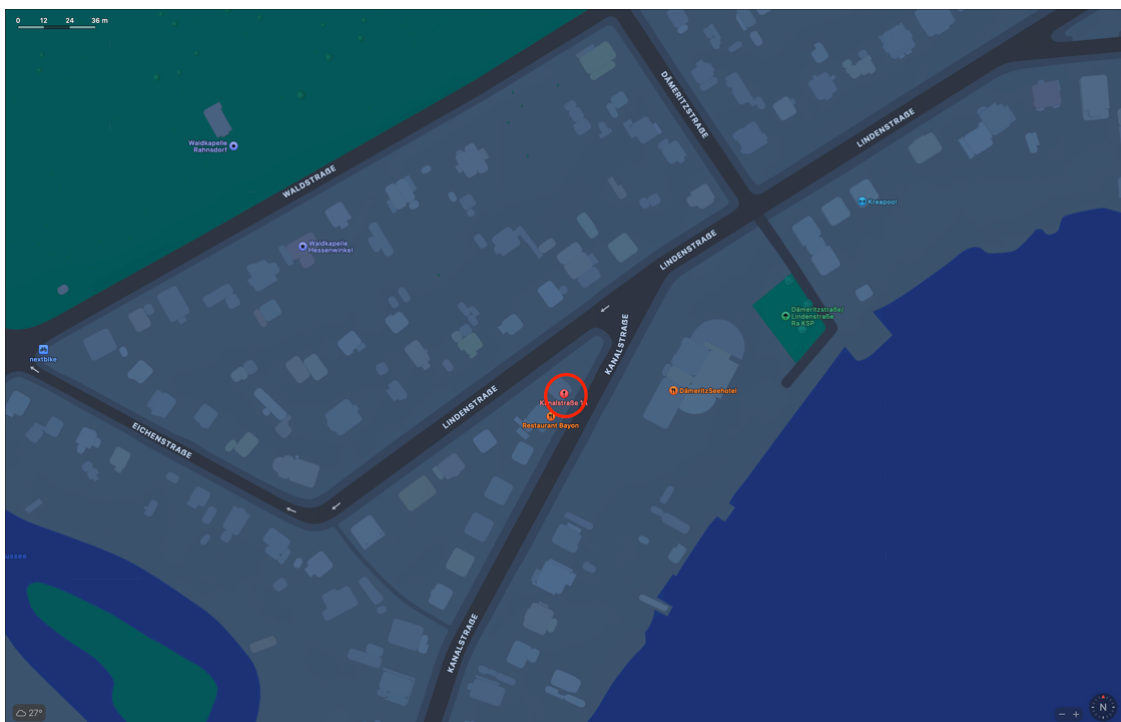


15.Blick Kanalstr





16.Makrolage



17.Mikrolage



161 S Erkner ► Schöneiche, Dorfaue

BUS

BVG

Berlin Verkehrsbetriebe (BVG)
10016 Berlin
www.BVG.de info@bvg.de

Gültig ab: 14.05.2024

Standort: 105714

18. Busfahrplan

Uhr	Montag bis Donnerstag	Freitag	Sonntag	Sonntag und Feiertag	Uhr
3					3
4	27 47	27 47			4
5	07 27 47	07 27 47	30 50		5
6	07 27 47	07 27 47	10 30 50		6
7	07 27 47	07 27 47	10 30 47		7
8	07 27 47	07 27 47	07 27 47	10 30 50	8
9	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	9
10	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	10
11	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	11
12	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	12
13	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	13
14	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	14
15	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	15
16	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	16
17	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	17
18	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	18
19	07 27 47	07 27 47	07 27 47	07 27 47	19
20	07 30 50	07 30 50	07 30 50	07 30 50	20
21	10 30 50	10 30 50	10 30 50	10 30 50	21
22	10 30 50	10 30 50	10 30 50	10 30 50	22
23	10 30 50	10 30 50	10 30 50	10 30 50	23
24					24
25					25
26					26
27					27
28					28
29					29
30					30

1 bis Schöneiche, Lückner Str.

Nachtlinie

18. Busfahrplan

N61 Hessenwinkel, Dämeritzstr. ► Rahnsdorf/Waldschänke (► S Rahnsdorf)

BUS

BVG

Berlin Verkehrsbetriebe (BVG)
10016 Berlin
www.BVG.de info@bvg.de

Gültig ab: 10.12.2023

Standort: 105714

19. Nachtplan

Uhr	Nachts Sonntag/Montag bis Donnerstag/Freitag	Nachts Freitag/Sonntag	Nachts Sonntag/Sonntag und vor Feiertagen	Uhr
23				23
0	17 47	17 47	17 47	0
1	17 47	17 47	17 47	1
2	17 47	17 47	17 47	2
3	17 47	17 47	17 47	3
4	17 47	17 47	17 47	4
5	17 47	17 47	17 47	5
6	17 47	17 47	17 47	6
7				7
8				8

1 bis Rahnsdorf/Waldschänke

Nachtlinie

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.

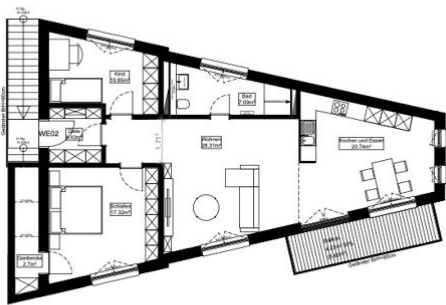


Angebot



Residenzen am Dämeritzsee

Apartment 02



Eckdaten

1. OG	
Diele / Hall	4,43m²
Schlafzimmer / Bedroom	17,32m²
Garderobe / Garderobe	2,70m²
Kinderzimmer / Childroom	10,85m²
Wohnen / Living Room	28,31m²
Küche / Kitchen	20,74m²
Badezimmer 1 / Bathroom 1	7,09m²
Terrasse / Terrace (100%)	4,23m² (8,46m²)
Gesamt / Total	95,67m² (99,90m²)

Grundriss WE02



Ansprechpartner

Liron Liwschiz

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