

Exposé

Penthouse in Berlin

Luxus 4-Zimmer Penthouse mit traumhaftem Rundblick über Charlottenburg - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-313088**

Penthouse

Verkauf: **1.699.000 €**

Ansprechpartner:
Liron Liwschiz
Mobil: 0162 3338926

Charlottenburger Ufer 14
10587 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	148,95 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	105,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	575 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Treten Sie herein und lassen Sie sich begeistern von einem atemberaubendem Penthouse mitten im Charlottenburger Kiez, in einem Neubauprojekt über den Dächern von Berlin.

Das zu verkaufende Penthouse gehört zum Neubauprojekt Charlottenburger Ufer 14, welches mit einem Vorderhaus und einem Gartenhaus projektiert wird und im 1. Quartal 2023 bezugsfertig erblüht. Mit einmal 6 und einmal 5 Etagen befindet sich das zu verkaufende Penthouse im Vorderhaus in der 6. Etage

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 № 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.

Weitere Informationen, können wir Ihnen gerne bereitstellen.

Der Erwerb ist PROVISIONSFREI!

Ausstattung

Das Penthouse ist aufgeteilt in 3 Schlafzimmer, ein Wohn- und Essbereich und 2 Badezimmer, mit einer wunderschönen Deckenhöhe von 3,50m.

Eines der Highlights dieses Penthouses, ist der Große atemberaubende Wohn- und Essbereich.

In einer Länge von ca. 12m und einer breite bei ca. 5m erstreckt sich die Fläche mit einer Fensterfront an der gesamten Nordseite des Penthouses. Schon auf der Riesenterrasse erhaschen Sie einen unglaublichen Blick auf die Spree und den Österreichischen Park. Ein absoluter atemberaubender Blick ins Grüne.

On Top des Vorderhauses zeigt sich das zweite Highlight des Penthouses. Eine private Dachterrasse wird Ihnen bereitgestellt und eröffnet Ihnen noch zusätzlich zur Nordterrasse einen phänomenalen Blick über Berlin.

Abgetrennt gelegen zum Rest des Penthouses, ist ein großes Schlafzimmer inklusive einem Bad en Suite. Das Schlafzimmer ist in Nordrichtung ausgerichtet und erhält den Zugang zur unglaublichen Nordterrasse, über den Austritt von Fenstertüren. Als Highlight beinhaltet das Bad, ebenfalls einen Austritt auf eine Terrasse, in Südrichtung. Der Austritt wird auch hier durch eine Fenstertür ermöglicht. Hochwertige Armaturen werden in einem mattschwarz ausgeführt. Im Duschbereich wird wunderschönes grünes Mosaik in Marmoroptik ausgeführt, sowie auf dem Boden des Bades und die Ummantelung der Badewanne inklusive der Wandfläche dahinter. Die Wandflächen des Waschbeckens und des WC's werden noch mit Feinsteinzeug ausgeführt, um nochmal die Grazie des Penthouses wieder zu spiegeln.

Direkt zum Wohn- und Essbereich befinden sich zwei Schlafzimmer. Beide Schlafzimmer ermöglichen einen Austritt über Fenstertüren, auf eine besonnte, auf der Südseite liegende Sonnenterrasse. Da das Penthouse selbst in der 6. OG sich befindet ist eine Tagessonneneinstrahlung garantiert.

Ein Gästebad inklusive einer Dusche befindet sich im Wohn- und Essbereich. Dazugehörig ist ein Waschtisch und ein WC-Komplettsset. Die Armaturen werden in hochwertigem mattschwarz ausgeführt. Im Duschbereich des Bodens wird zusätzlich zu den Wand- und Bodenfliesen in einer wunderschönen gold-weiß Marmoroptik, selbiges farbliches Mosaik, verlegt. Abrundend befindet sich noch ein Handtuchheizkörper im Gästebad.

Ausgestattet wird das Penthouse mit Echtholzparkett in der Farbe Eiche Classic weiß im Fischgrätenstil. Unterhalb des Parketts, wird eine Fußbodenheizung verlegt, die pro Zimmer in seiner Stärke des Heizens regulierbar sein wird. Alle Terrassen und Balkone werden mit wetterresistentem Dielenbodenbelag ausgestattet.

Alle Fenster und Fenstertüren sind Einbruchshemmend, erhalten eine Dreifachverglasung und sind zudem noch Schallisoliert. Im Außenbereich aller Fenster werden elektrisch bedienbare Rollläden angebracht. Die Eingangstür ist mit einem Einbruchshemmenden Obertürschliesser ausgestattet und eine Videogegensprechanlage schließt die Sicherheitsvorkehrungen des gesamten Penthouses ab.

•4. Zimmer Penthouse

- Lichte Deckenhöhe ca. 3,50 m in den Wohnräumen
- Private Dachterrasse mit Blick über Berlin
- Traumhafte Fensterfront im Wohn- & Essbereich mit Terrassenaustritt
- Großes Zimmer inkl. Masterbad und Terrasse an Südseite
- Alle Räume einschl. Küche mit hochwertigem Parkett im Fischgrat, Eiche Classic weiß
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Trittschalldämmung
- Fenster- und Fenstertüren mit elektrisch bedienbaren Außensonnenschutz
- Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
- Ebenerdige Dusche mit Glastrennwand und Mosaik
- Hochwertige Marmoroptik Fliesen
- Marken-Sanitärobjekte von Villeroy & Boch
- Hochwertige Armaturen von Hans Grohe in schwarz
- Elektrisch Handtuchheizkörper
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Obertürschliesser mit Einbruchhemmung
- Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Neue Eigentumswohnungen direkt an der Spree. Hier wird der Ausblick des schönen Bezirks Charlottenburgs mit der wunderschönen Aussicht auf die Spree und den Park vereint und somit ein perfektes Gleichgewicht zwischen Wasser und Erde geschaffen. Herzlich Willkommen!

Lage

Für alle, die Wert auf Qualität legen und ein Stück des alten Berliner Flairs erleben wollen, ist Charlottenburg genau der richtige Bezirk. In Alt-Charlottenburg nimmt man sich eine Auszeit vom stetigen Wandel Berlins. Das Schloss Charlottenburg bietet dafür den goldrichtigen Ort. Hier ist der Spaziergang ein reines Erlebnis, denn durch hinter liegenden Tiergarten, ergibt sich ein naturbezogenes Feeling, welches sich so einmalig in Berlin findet.

Wer nun denkt, der Bezirk sei altbacken und langweilig, der wird schnell eines Besseren belehrt. Der Bahnhof Zoo war schon immer eine Art Westberliner Zentrum und das hat sich bis heute nicht geändert. Das jüngst erbaute Shoppingzentrum „Bikini Berlin“ und „Zoom“ sind nur Beispiele für die moderne und facettenreiche Freizeit Möglichkeiten, die hier geboten werden. Nach der ausgiebigen Shoppingtour im „Bikini Berlin“, bietet die Gegend am Savignyplatz einen perfekten Rückzugsort und lockt zusätzlich mit einem großen kulinarischen Angebot.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



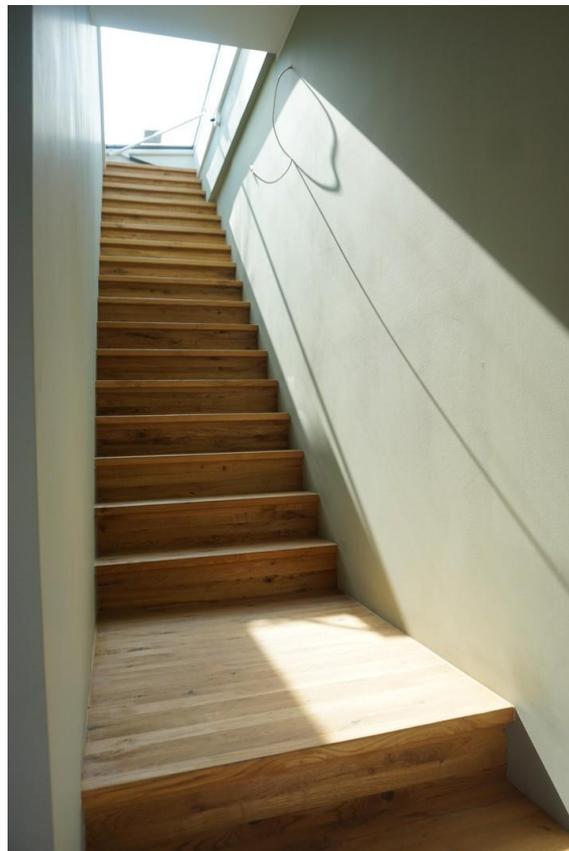
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

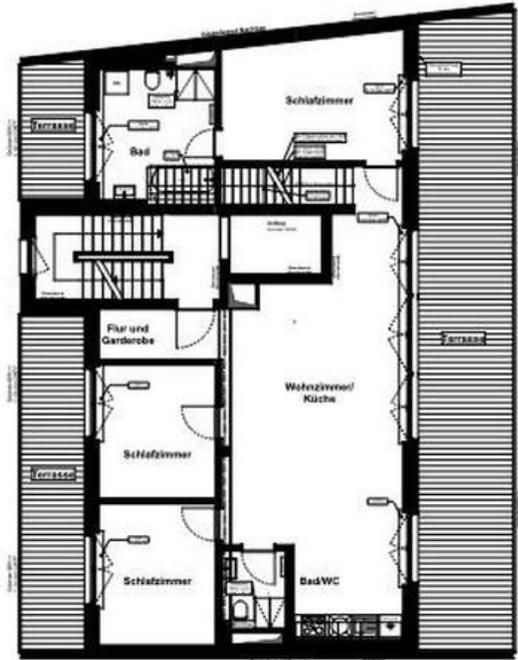
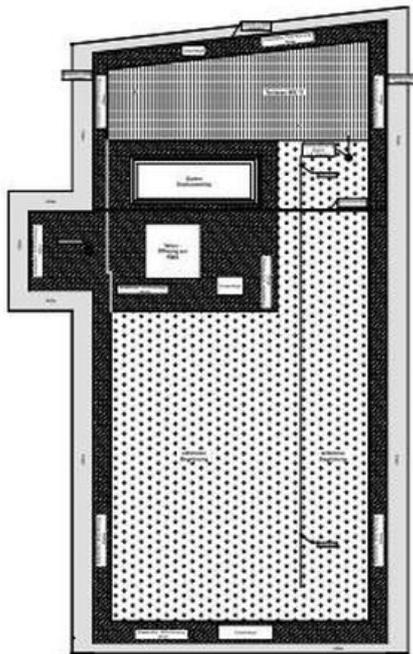


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Penthaus 11 Vorderhaus



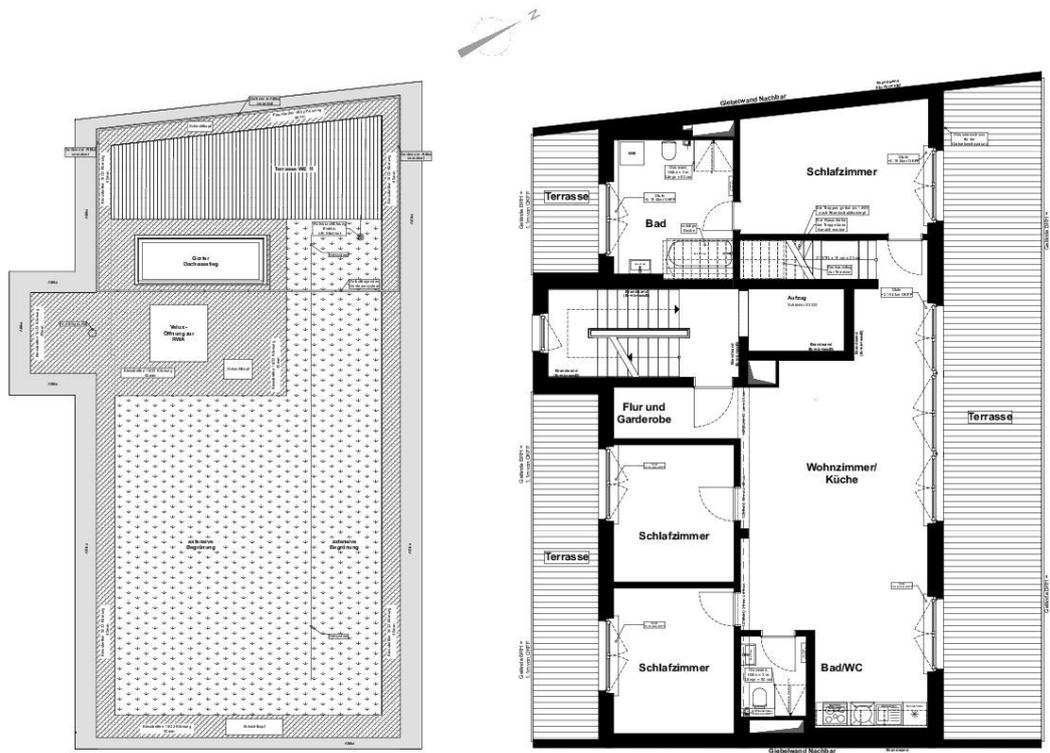
Eckdaten:

6. OG

Diele / Hall	6,57m ²
Schlafzimmer / Bedroom	16,85m ²
Kinderzimmer 1 / Childroom 1	12,16m ²
Kinderzimmer 2 / Childroom 2	11,58m ²
Wohnen/Essen / Living/Dining	41,41m ²
Badezimmer 1 / Bathroom 1	17,66m ²
Badezimmer 2 / Bathroom 2	4,10m ²
Südterrasse / South Terrace (50%)	10,43m ² (20,85m ²)
Nordterrasse / North Terrace (50%)	21,08m ² (42,16m ²)
Dachterrasse / Rooftop Terrace (50%)	7,12m ² (14,23m ²)
Summe / Total	148,95m² (187,57m²)

Exposé - Grundrisse

Penthaus 11 Vorderhaus



Eckdaten:

6. OG

Diele / Hall	6,57m ²
Schlafzimmer / Bedroom	16,85m ²
Kinderzimmer 1 / Childroom 1	12,16m ²
Kinderzimmer 2 / Childroom 2	11,58m ²
Wohnen/Essen / Living/Dining	41,41m ²
Badezimmer 1 / Bathroom 1	17,66m ²
Badezimmer 2 / Bathroom 2	4,10m ²
Südterrasse / South Terrace (50%)	10,43m ² (20,85m ²)
Nordterrasse / North Terrace (50%)	21,08m ² (42,16m ²)
Dachterrasse / Rooftop Terrace (50%)	7,12m ² (14,23m ²)
Summe / Total	148,95m² (187,57m²)