

WellImmobilien www.well-immobilien.de
*Ernst-Thälmann-Str.81*14532 Kleinmachnow*

2023

Exposé-Nr.: 124 WE 2-9

Ihr Ansprechpartner:

Melanie Huch-Malitzki

Handy/ Telefon:

0157 / 86 84 92 12

033203/ 73 27 12

EXPOSÉ 124 WE 2-9 - verfügbare Eigentumswohnungen/Apartments - Neubauprojekt im Herzen von Berlin - Zehlendorf - Mitte

Kaufpreise - provisionsfrei

767.000 € - 2.315.000 €

zzgl. Tiefgaragenstellplatz 39.900 €



Sehr geehrte Interessenten,
vielen Dank für Ihr Interesse. Folgend erhalten Sie alle vorliegenden Informationen zu der angefragten Immobilie. Für weitere Fragen und eine Terminvereinbarung für eine persönliche Objektvorstellung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die WE 1 ist bereits verkauft, die WE 2-9 sind noch verfügbar.

Mit freundlichen Grüßen

Melanie Huch-Malitzki

WellImmobilien

Ihre persönliche Immobilienvermittlung

PROJEKTÜBERSICHT



- 1 Haus
- 9 Wohnungen
- 9 Tiefgaragenstellplätze mit Wallboxen
- 4 Etagen
- 3-5 Zimmer

- + Gebäudeart: Neubau
- + Wohnflächen: ca. 78 - 194 m²
- + Gesamtwohnfläche: ca. 1.098 m²
- + Ausstattung: gehoben, mit Klimaanlage
- + Baubeginn: 2. Quartal 2023
- + Fertigstellung: 4. Quartal 2024
- + KfW-Effizienzhaus: 55
- + baubegleitendes Qualitätscontrolling: TÜV-Süd



OBJEKTDETAILS

In der villengeprägten Umgebung entsteht ein moderner und stilvoller Neubau im architektonischen Bauhausstil. Die insgesamt 9 Wohnungen verteilen sich auf 4 Geschosse und umfassen Wohnflächen von ca. 78 m² bis ca. 194 m². Die 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen profitieren von gut durchdachten Grundrissen und ausschließlich bodentief verbauten Fenstern für perfekte Lichtverhältnisse in den Räumen.

Das Gebäude erfüllt alle Wünsche an ein modernes Wohnen der späteren Bewohner.

Alle Balkone und Terrassen sind nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet. Den Bewohnern im Erdgeschoss stehen als Sondernutzungsrecht Gärten von ca. 125 m² bis ca. 290 m² zur Verfügung.

Im Untergeschoss befinden sich 9 PKW-Stellplätze, 18 sichere Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und die Kellerräume der Wohnungen. Zusätzlich werden Ladestationen für E-Bikes und Wallboxen für E-Autos vorgesehen.

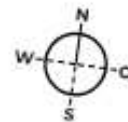




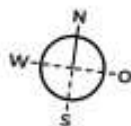
Wohnung 2 EG	
Wohnzimmer/Küche	24,38 m ²
Schlafen	18,48 m ²
Kind	9,23 m ²
Bad	6,85 m ²
HWR	2,63 m ²
Entré	4,09 m ²
Flur	6,42 m ²
Terrasse (100% = 23,20 m ²)	
Terrasse (25%)	5,80 m ²
Gesamtwohnfläche	77,88 m²
SNR Garten	ca. 125,61 m ²



Alle Maße sind Circaangaben!



Alle Maße sind Circaangaben!



Wohnung 3 EG	
Wohnzimmer/Küche	50,72 m ²
Schlafen	15,27 m ²
Kind	11,49 m ²
Arbeiten/Gäste	11,78 m ²
Bad 1	5,46 m ²
Bad 2	5,46 m ²
HWR	2,15 m ²
Entré	7,13 m ²
Flur 1	3,50 m ²
Flur 2	2,20 m ²
Terrasse (100% = 37,04 m ²)	
Terrasse (25%)	9,26 m ²
Gesamtwohnfläche	124,42 m²
SNR Garten	ca. 191,14 m ²

Wohnung 4 1.0G	
Wohnen/Küche	50,72 m ²
Schlafen	15,26 m ²
Kind	11,49 m ²
Arbeiten	11,78 m ²
Bad 1:	5,70 m ²
Bad 2	5,46 m ²
HWR	2,15 m ²
Entré	7,18 m ²
Flur 1	3,50 m ²
Flur 2	2,20 m ²
Balkon (100% = 14,83 m ²)	
Terrasse (50%)	7,42 m ²
Gesamtwohnfläche	122,86 m²

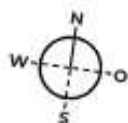
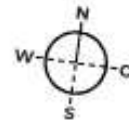


Wohnung 5 1.0G	
Wohnen/Küche	24,38 m ²
Schlafen	18,56 m ²
Kind	9,23 m ²
Bad	6,85 m ²
HWR:	2,63 m ²
Entré	4,09 m ²
Flur	6,42 m ²
Balkon (100% = 11,60 m ²)	
Terrasse (50%)	5,80 m ²
Gesamtwohnfläche	77,96 m²

Wohnung 6 1.OG	
Wohnen/Küche	41,50 m ²
Schlafen/Ankleide	25,24 m ²
Kind	16,78 m ²
Gäste/Arbeiten	13,00 m ²
Bad 1	6,89 m ²
Bad 2	5,61 m ²
HWR	3,22 m ²
Flur	11,31 m ²
Balkon (100% = 12,67 m ²)	
Terrasse (50%)	6,33 m ²
Gesamtwohnfläche	129,88 m²



Alle Maße sind Circaangaben!



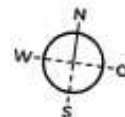
Alle Maße sind Circaangaben!

Wohnung 7 2.OG	
Wohnen/Küche	45,39 m ²
Schlafen/Ankleide	24,60 m ²
Kind	15,75 m ²
Arbeiten	9,38 m ²
Bad 1	5,75 m ²
Bad 2	5,46 m ²
HWR	3,13 m ²
Entrée	8,62 m ²
Terrasse (100% = 22,68 m ²)	
Terrasse (25%)	5,67 m ²
Gesamtwohnfläche	123,75 m²

Wohnung 8 2.OG	
Wohnen/Küche	40,55 m ²
Schlafen	17,74 m ²
Kind 1	15,64 m ²
Kind 2	12,78 m ²
Bad 1	8,94 m ²
Bad 2	9,19 m ²
HWR	3,62 m ²
Entré	4,09 m ²
Flur	10,06 m ²
Terrasse 1 (100% = 35,02 m ²)	
Terrasse 1 (25%)	8,76 m ²
Terrasse 2 (100% = 3,57 m ²)	
Terrasse 2 (25%)	0,89 m ²
Gesamtwohnfläche	132,26 m²



Alle Maße sind Circaangaben!



Alle Maße sind Circaangaben!

Wohnung 9 2.OG & 3.OG	
Wohnen/Küche	66,94 m ²
Schlafen	15,37 m ²
Kind 1	13,36 m ²
Kind 2	11,76 m ²
Arbeiten	8,59 m ²
Bad 1	6,58 m ²
Bad 2	5,20 m ²
WC	3,86 m ²
Ankleide	9,60 m ²
HWR	3,95 m ²
Entré 1	5,12 m ²
Entré 2	13,98 m ²
Flur 1	4,39 m ²
Flur 2	3,41 m ²
Terrasse 1 (100% = 43,65 m ²)	
Terrasse 1 (25%):	10,91 m ²
Terrasse 2 (100% = 42,96 m ²)	
Terrasse 2 (25%):	10,74 m ²
Gesamtwohnfläche:	193,76 m²

KELLERGESCHOSS



LAGEPLAN COLORIERT

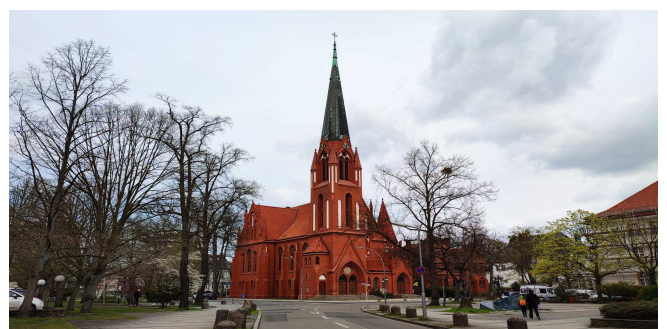
-  Extensive Dachbegrünung
-  Müllmanagement
-  Elektromobilität
-  Grundwassersicherungsmanagement
-  Kinderspielplatz



PREISLISTE für alle verfügbaren Wohneinheiten

WE Nr.	Geschoss	Fläche in m ²	MEA	Terrassen in m ²	%	Terrassen / Balkone in m ² in Nutz- bzw Wohnfläche	SNR Gartenfläche in m ²	Gesamt Nutz- bzw. Wohnfläche	Anzahl Zimmer	Abstellraum Nr. nach AB	VKP / m ²	*Grundstücksanteil (ca.20%)	Neubauanteil (ca.80%)	Verkaufspreis
WE 1	EG re.	105,47	93	38,02	25%	9,51	289,78	114,98	5	1	11.000,00 €	252.956,00 €	VERKAUFT	1.264.780,00 €
WE 2	EG li.	72,08	63	23,20	25%	5,80	52,12	77,88	3	2	9.850,00 €	153.423,60 €	613.694,40 €	767.118,00 €
WE 3	EG mi.	115,15	100	37,08	25%	9,27	191,14	124,42	4	3	11.950,00 €	297.363,80 €	1.189.455,20 €	1.486.819,00 €
WE 4	1.OG mi.	115,44	99	14,83	50%	7,42		122,86	4	4	11.900,00 €	292.406,80 €	1.169.627,20 €	1.462.034,00 €
WE 5	1.OG li.	72,16	63	11,60	50%	5,80		77,96	3	5	9.950,00 €	155.140,40 €	620.561,60 €	775.702,00 €
WE 6	1.OG re.	123,54	105	12,67	50%	6,34		129,88	4	6	10.500,00 €	272.748,00 €	1.090.992,00 €	1.363.740,00 €
WE 7	2.OG mi.	118,06	100	22,76	25%	5,69		123,75	4	7	11.900,00 €	294.525,00 €	1.178.100,00 €	1.472.625,00 €
WE 8	2.OG li.	122,61	107	38,59	25%	9,65		132,26	4	8	11.000,00 €	290.972,00 €	1.163.888,00 €	1.454.860,00 €
WE 9	2.OG+3.OG	172,22	156	86,17	25%	21,54		193,76	5	9	11.950,00 €	463.086,40 €	1.852.345,60 €	2.315.432,00 €

STP Nr.	Breite	Länge	QM	VKP	MEA	Status
10	2,95	5,58	16,46	39.900,00 €	13	verfügbar
11	2,95	5,58	16,46	39.900,00 €	13	verfügbar
12	2,60	5,58	14,51	39.900,00 €	12	verfügbar
13	2,60	5,58	14,51	39.900,00 €	12	verfügbar
14	2,60	5,58	14,51	39.900,00 €	12	verfügbar
15	2,60	5,58	14,51	39.900,00 €	12	verfügbar
16	2,85	5,58	15,90	39.900,00 €	13	verfügbar
17 (B)	3,50	5,58	19,53	44.900,00 €	16	Auftrag (1)
18	2,50	5,58	13,95	39.900,00 €	11	verfügbar





INVESTMENT HIGHLIGHTS:

- 9 moderne Wohnungen
- Fußbodenheizungen
- Klimaanlage von Panasonic
- große Terrassen / Balkone
- Aufzug
- Spielplatz
- Gärten
- optional Smarthome
- zentrale Lage



KEY FACTS:

- Objektzustand: Neubau
- Wohnungsanzahl: 9
- TG-Stellplätze: 9 mit Wallboxen
- Zimmeranzahl: 3 - 5
- Wohnflächen: ca. 78 m² - ca. 194 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 1.098 m²
- Energiestandard: KfW 55 EE
- Qualitätscontrolling: TÜV-Süd für Bau- & Betriebstechnik
- Heizungsart: Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaik

VERKAUF VON 9 NEUBAUWOHNUNGEN MIT TIEFGARAGENSTELLPLÄTZEN



LAGE & UMGEBUNG:

Täglicher Bedarf

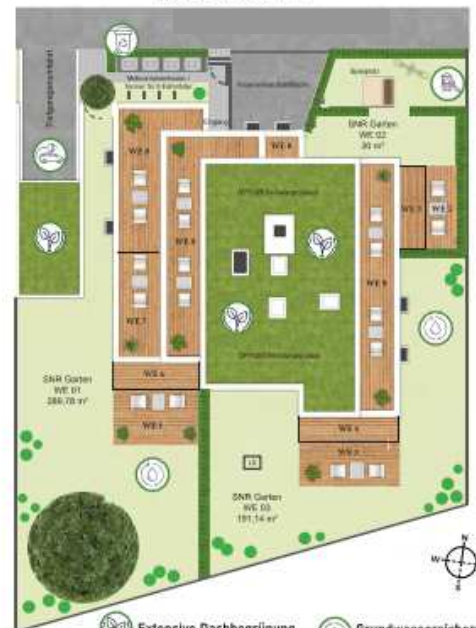
- | | |
|-----------------------|------------|
| ● Lidl | 110 Meter |
| ● Aldi | 270 Meter |
| ● Rewe | 1000 Meter |
| ● Edeka | 1200 Meter |
| ● dm | 600 Meter |
| ● Rossmann | 700 Meter |
| ● Zehlendorf Apotheke | 600 Meter |
| ● Helios Klinikum | 1000 Meter |

Freizeit

- | | |
|--------------------------------|------------|
| ① Restaurants & Cafés | 200 Meter |
| ② S-Bahnhof Zehlendorf | 300 Meter |
| ③ Schönow Park | 300 Meter |
| ④ Schweizerhofpark | 450 Meter |
| ⑤ Einkaufsstraße Teltower Damm | 450 Meter |
| ⑥ Dorffanger Zehlendorf | 600 Meter |
| ⑦ Gemeinde Wäldchen Zehlendorf | 1400 Meter |
| ⑧ Ernst-Reuter-Sportfeld | 1700 Meter |
| ⑨ Reitplatz Düppel | 2200 Meter |



ÜBERSICHT



- Extensive Dachbegrünung
- Müllmanagement
- Elektromobilität
- Grundwassersicherungsmanagement
- Kinderspielplatz

KONTAKT:

www.well-immobilien.de
WellImmobilien



Melanie Huch-Malitzki
Immobilienberatung/-bewertung/-vermittlung
☎ 0157 - 86 84 92 12 ☎ 033203 - 73 27 12