

Alster  
weg  
46a

Vertrieb: BauConcept  
Gesellschaft für Immobilien-  
Investitionen mbH

Berlin-Zehlendorf

Urban und  
ruhig im  
Grünen leben



01

Intro

s. 3

02

Auf einen Blick

s. 4

03

Das Objekt

s. 5

04

Die Wohnungen

s. 9

05

Die Lage

s. 16

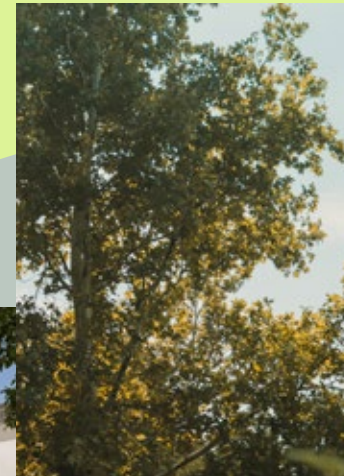
06

Kontakt

s. 19



03



05



04

# Grünes Umfeld mit urbanem Anschluss

Entspanntes Stadtrandflair genießen, ohne auf urbane Annehmlichkeiten verzichten zu müssen: Der Neubau schließt als klassische Nachverdichtung der Wohnungsbauoffensive aus den 1950er-Jahren eine Baulücke in einem von Villen und Einfamilienhäusern geprägten, gut an die Metropole angebundenen, grünen Umfeld in Zehlendorf.

Vis-à-vis zum Heinrich-Laehr-Park und dem idyllischen Innenhof fügt sich das moderne Gebäude in Farbgebung und Höhe perfekt in den Bestand ein, setzt aber gestalterisch auch optische Highlights. Zum Beispiel durch die prägnant perforierten Balkone.

Zwölf Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern, die Hälfte davon barrierefrei, bilden mit Größen von 51 bis 101 Quadratmetern eine Lebensbasis für Singles, Studenten, Senioren, Paare und Kleinfamilien. Im Dachgeschoss sind zusätzlich vier Einheiten mit Gesamtgrößen von ca. 40 bis 74 Quadratmetern im Angebot, die gemeinsam mit den darunterliegenden Wohnungen erworben und als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

**Adresse**

Alsterweg 46a  
14167 Berlin

**Architekt**

Thomas Hillig Architekten GmbH  
Waldemarstr. 37a  
10999 Berlin

**Vertrieb**

BauConcept Gesellschaft für  
Immobilien-Investitionen mbH  
Katharinenstraße 12  
10711 Berlin

**Aufteilung**

12 Wohneinheiten  
2 bis 3 Zimmer  
51 bis 101m<sup>2</sup> Wohnfläche  
941m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
(davon 380m<sup>2</sup> bebaut)

**Energieversorgung**

Neue Pellet-  
Zentralheizung

**Wohnungsausstattung**

- großzügige Grundrisse mit praktischer Raumaufteilung
- großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Einbauschränk
- Hauswirtschaftsraum in den meisten Wohnungen
- Eichenparkett
- Walk-in-Dusche mit Rainshower-System
- Badfliesen aus Feinsteinzeug
- hochwertige Badkeramik inklusive Einbaumöbel
- Badewanne
- Balkon oder Terrasse
- Klingelanlage mit Video
- Keller-Abstellraum
- Garten mit Rasenfläche und Zaun
- energieeffiziente 3-fach Verglasung
- Schallschutzfenster
- bodentiefe Fenster an Balkonen und Terrassen
- blaue Sonnenschutzmarkisen mit Fallarm
- Rollläden im Erdgeschoss
- Errichtung nach neuesten energetischen Standards
- Warmdach
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Drei-Zimmer-Apartment mit Master-Bedroom mit eigenem Bad en Suite

**Allgemeine Flächen**

- Gesamtgröße der Wohnanlage 7.500m<sup>2</sup>
- Spielplatz im Innenhof
- Parkflächen im Innenhof
- Gelände mit Rasenflächen und altem Baumbestand
- Fahrradkeller mit E-Ladestation
- Gewachsene Bewohnerstruktur
- Aufzug bis in den Keller
- 50% der Wohnungen sind barrierefrei



03

# Das Objekt

# Stimmiger Lückenschluss durch Neubau mit Charakter

Neu und Alt gehen im Alsterweg eine gelungene Symbiose ein. Als klassischer Lückenschluss der drei- und vierstöckigen Mehrfamilienhäuser, die in den 1950er-Jahren zwischen Einfamilienhäusern, Villen und alten Bäumen entstanden, fügt sich der Neubau mit seinen zwölf Eigentumswohnungen in Farbgebung, Dachform und Geschossigkeit ideal ein. Zugleich hebt er sich durch seine Fassadengestaltung aber behutsam von der Nachbar-

schaft ab. Die Balkonbrüstungen setzen durch ihre sechseckige Perforation einen spannenden Akzent. Das farblich stimmige Design wird durch blaue Sonnenschutzmarkisen abgerundet. Gemeinsam mit energieeffizienten Fenstern, Warmdach und der Vollwärmeschutzfassade ist so zu allen Jahreszeiten ein behagliches Wohnumfeld garantiert und die moderne Pellet-Zentralheizung kann selbst im Winter auf Sparflamme laufen.



#### Hofansicht

Alt und Neu im Einklang: Der moderne Neubau spricht seine eigene Architektursprache, ohne sich von der Nachbarbebauung zu stark abzuheben



#### Straßenansicht

Stimmiges Design: Die blauen Balkonbrüstungen mit ihren sechseckigen Perforationen setzen spannende Akzente



04

# Die Wohnungen



# Zeitlos modern, komfortabel und nachhaltig wohnen

Durchdachte Grundrisse, ein Aufzug und Balkone oder Terrassen für jede Einheit: Der Alsterweg 46a erfüllt alle Ansprüche an modernen Wohnkomfort und ist auch energetisch auf aktuellem Stand. Zwölf Wohnungen zwischen 51 und 101 Quadratmetern mit je zwei oder drei Zimmern sind entstanden, die Hälfte ist barrierefrei. Hinzu kommen vier Dachflächen, 40 bis 74 Quadratmeter groß, die gemeinsam mit den darunterliegenden Wohnungen erworben und als Hobbyraum oder Büro genutzt werden können. Jeder Einheit

ist ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Dort gibt es auch Fahrradstellplätze und Ladestationen für E-Bikes. Der Kauf eines Kfz-Stellplatzes im Hof ist möglich. Das Interieur der Einheiten präsentiert sich zeitlos-modern und schlicht: Helle Räume und Eichenparkett verbreiten Gemütlichkeit, hochwertige Badkeramik, Feinsteinzeugfliesen und Holzfenster setzen edle Akzente. Wohlfühl-Wohnungen, die Singles, Studenten und Paare jeden Alters ebenso ansprechen wie Familien.





**Musterwohnung 01**

WE 04, EG, 3-Zi.-Whg.  
mit Garten

Die beiden größeren Erdgeschosswohnungen bieten viel Raum zur Selbstverwirklichung. Klein wie Groß genießen vor allem im Sommer den direkten Zugang vom Wohnzimmer zum eingezäunten Garten



**Musterwohnung 02**

WE 06, 1.OG, 3-Zi.-Whg.  
mit Balkon

Die größeren Einheiten in den  
Obergeschossen mit weitläufiger  
Wohnküche und Balkon sind gut  
geschnitten, hell und freundlich –  
und ein Traum für Kleinfamilien



**Musterwohnung 03**

WE 07, 1. OG, 2-Zi.-Whg.  
mit Balkon

Klein, aber fein: Die kleineren  
Wohneinheiten mit großem  
Wohnbereich und Balkon sind  
der optimale Rückzugsort für  
Singles in mittleren Jahren. Auch  
Studenten fühlen sich hier wohl

### Hobbyraum

TE 14, DG, 1 Zi.

Raum für Ideen: Zum Kaufgegenstand der Wohneinheiten 09 bis 12 gehören vier großzügige Flächen, die nicht zum Wohnen, aber zum Beispiel als Hobbyraum, Büro, Fitnessbereich, Lagerfläche oder gelegentliches Gästezimmer genutzt werden können



# Wohnungsliste

WOHNEINHEIT*	GESCHOSS	ZIMMER	ABSTELLKAMMER	WOHN-/NUTZFLÄCHE***	BALKON/TERRASSE	GARTEN	KFZ-STELLPLATZ****	KAUFPREIS
WE 01 + SNR 1	EG	2	Nein	75,24m <sup>2</sup>	14,06m <sup>2</sup>	56,30m <sup>2</sup>	18.000,00€	510.000,00€
WE 02 + SNR 2	EG	3	Ja	85,86m <sup>2</sup>	15,59m <sup>2</sup>	221,10m <sup>2</sup>	18.000,00€	590.000,00€
WE 03 + SNR 3	EG	2	Ja	54,92m <sup>2</sup>	14,05m <sup>2</sup>	66,70m <sup>2</sup>	18.000,00€	385.000,00€
WE 04 + SNR 4	EG	3	Ja	101,66m <sup>2</sup>	15,56m <sup>2</sup>	79,70m <sup>2</sup>	18.000,00€	685.000,00€
WE 05	1. OG	2	Nein	71,53m <sup>2</sup>	6,91m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	505.000,00€
WE 06	1. OG	3	Ja	80,88m <sup>2</sup>	6,91m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	570.000,00€
WE 07	1. OG	2	Ja	51,07m <sup>2</sup>	6,92m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	385.000,00€
WE 08	1. OG	3	Ja	97,20m <sup>2</sup>	6,92m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	685.000,00€
WE 09 + TE 13**	2. OG + DG	2	Nein	128,85m <sup>2</sup>	6,91m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	630.000,00€
WE 10 + TE 14**	2. OG + DG	3	Ja	138,07m <sup>2</sup>	6,91m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	705.000,00€
WE 11 + TE 15**	2. OG + DG	2	Ja	91,24m <sup>2</sup>	6,92m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	490.000,00€
WE 12 + TE 16**	2. OG + DG	3	Ja	171,40m <sup>2</sup>	6,92m <sup>2</sup>	—	18.000,00€	855.000,00€

\* Alle Wohneinheiten verfügen über einen Keller mit E-Bike-Ladestation

\*\* Zu den Einheiten im 2. OG gehört jeweils ein separat zugänglicher Hobbyraum, dessen Nutzung vielseitig gestaltet werden kann

\*\*\* provisionsfrei, 50% der Balkon- bzw. Terrassenfläche sind in der Wohn-/Nutzfläche inkludiert

\*\*\*\* Kfz-Stellplätze können für optional 18.000,00€ erworben werden



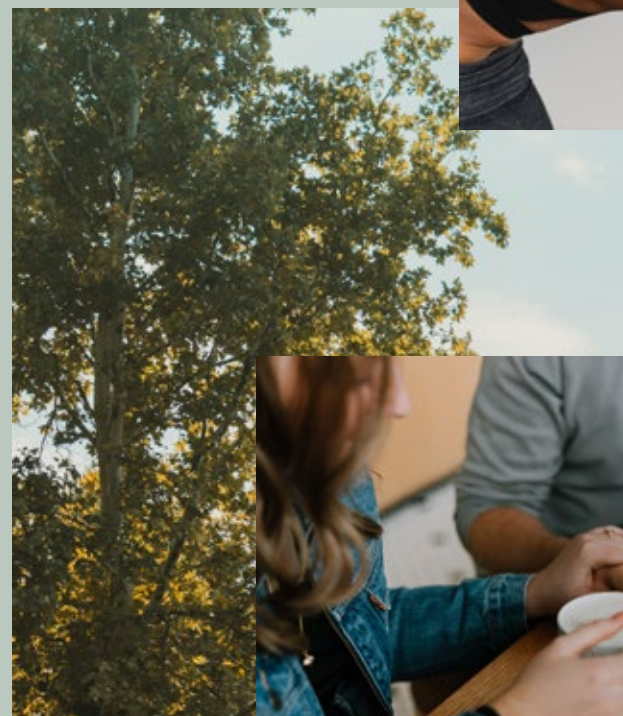
05

# Die Lage



# Stadtrandidylle mit modernem Wohnkomfort in grünem Umfeld

Kurze Wege ins Grüne und eine erstklassige Infrastruktur: Der Mix aus bürgerlichem Idyll und großstädtischem Flair begeistert Alt und Jung. Singles, Paare und Familien schätzen die vielseitige Nachbarschaft mit Restaurants, Cafés, Schulen und Kitas ebenso wie die vielen Parks, Grünflächen und die Nähe zu Badeseen und Teltowkanal. Die direkte Anbindung an den Nahverkehr, die B1 und die Autobahn garantieren eine bestmögliche Mobilität. Die Buslinie 285 ist in 15 Minuten im Zentrum von Zehlendorf oder Steglitz. Auch der Ku'damm ist rasch erreicht. Stadtrandidylle und Metropolentrubel lassen sich hier wunderbar vereinen.



# Alsterweg 46a

## Kita, Schule, Uni

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <b>1</b> Schweizerhof-Grundschule<br>Leo-Baeck-SträÙe 28-30,<br>14167 Berlin | <b>2</b> Phorms Campus Berlin Süd<br>Harry-S.-Truman-Allee 3,<br>14167 Berlin | <b>3</b> Süd-Grundschule<br>Claszeile 56,<br>14165 Berlin                           |
| <b>4</b> Emil-Molt-Schule (Waldorf)<br>Claszeile 60,<br>14165 Berlin         | <b>5</b> Cecilien Schule<br>Breitensteinweg 15,<br>14165 Berlin               | <b>6</b> Grundschule am Buschgraben<br>Ludwigsfelder Str. 43-47,<br>14165 Berlin    |
| <b>7</b> Droste-Hülshoff-Gymnasium<br>Schönower Str. 8,<br>14165 Berlin      | <b>8</b> John F. Kennedy School<br>Teltower Damm 87-93,<br>14167 Berlin       | <b>9</b> Freie Universität Berlin<br>Robert-von-Ostertag-SträÙe 13,<br>14163 Berlin |
| <b>10</b> Kita Zehlendorfer Teddys<br>Teltower Damm 188,<br>14167 Berlin     | <b>11</b> Kita Breitensteinweg<br>Breitensteinweg 33,<br>14165 Berlin         |   |

## Freizeit

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <b>12</b> Wild Side CrossFit<br>301, Goerzallee 299, 14167<br>Berlin              | <b>13</b> McFIT Fitnessstudio<br>Goerzallee 190-238,<br>14167 Berlin                     | <b>14</b> Fitness Tanz Berlin<br>Goerzallee 188,<br>14167 Berlin |
| <b>15</b> Schwimmhalle Finckensteinallee<br>Finckensteinallee 73,<br>12205 Berlin | <b>16</b> Original Bootcamp-<br>Outdoor Fitness,<br>Teltower Damm 87-93,<br>14167 Berlin | <b>17</b> Bali Kino<br>Teltower Damm 33,<br>14169 Berlin         |
| <b>18</b> Museumsdorf Düppel<br>ClauerträÙe 11,<br>14163 Berlin                   |  |  |

## Gastronomie und Nahversorgung

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <b>19</b> Bio Company<br>Teltower Damm 13,<br>14169 Berlin                            | <b>20</b> Trattoria Da Remo 2<br>Teltower Damm 211,<br>14167 Berlin | <b>21</b> Restaurant Dalmacija<br>Teltower Damm 259,<br>14167 Berlin |
| <b>22</b> Kreuzberger Tag  <br>Kreuzberger Nacht,<br>WuppersträÙe 10,<br>14167 Berlin | <b>23</b> Café Dreikäsehoch<br>Berliner Str. 2,<br>14513 Teltow     | <b>24</b> Café LebensArt<br>Clayallee 346,<br>14169 Berlin           |
| <b>25</b> Café Alte Backstube<br>Martin-Buber-SträÙe 18,<br>14163 Berlin              |   |  |

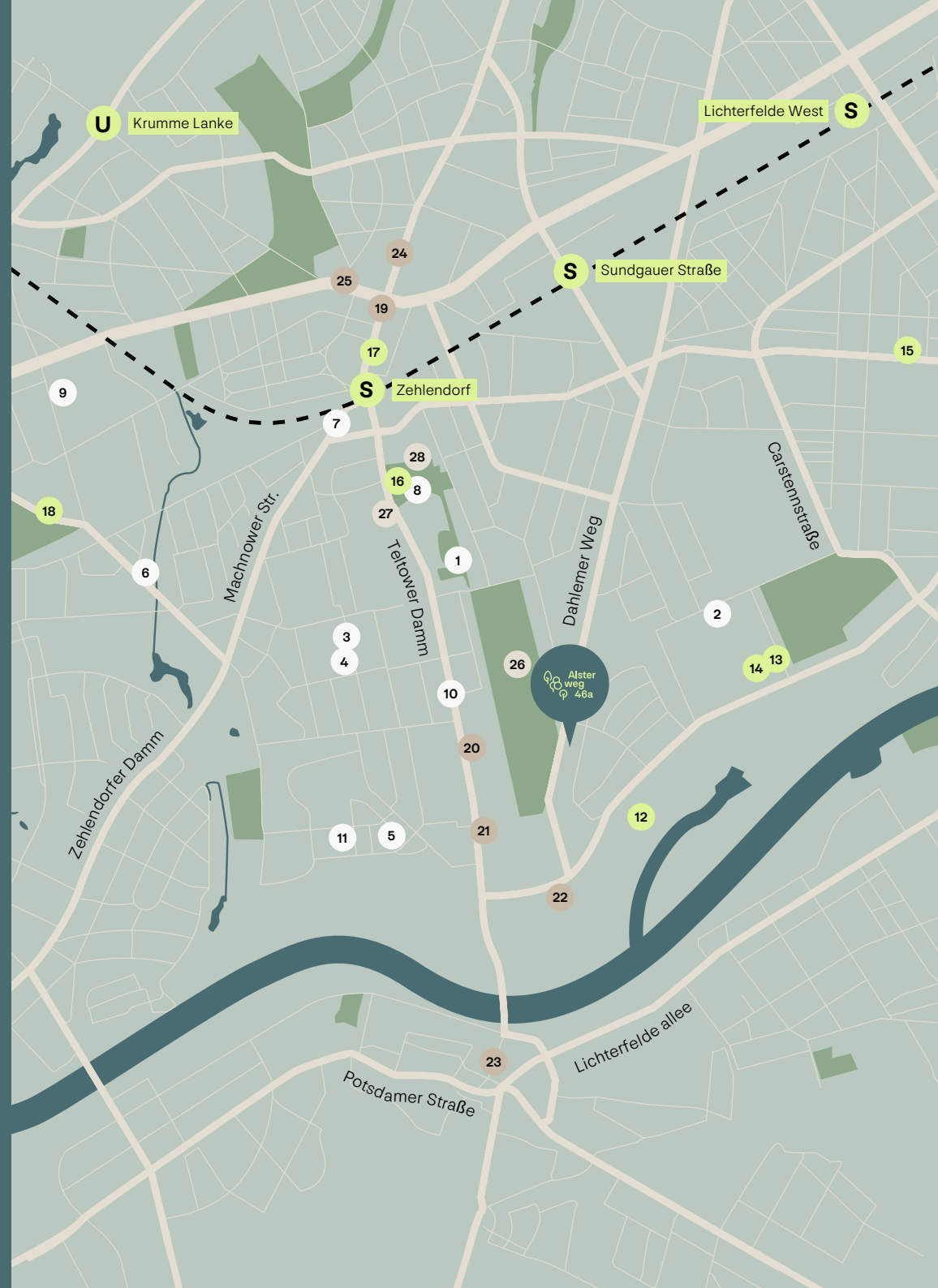
## Grünanlagen

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <b>26</b> Heinrich-Laehr-Park<br>JänickesträÙe 131a,<br>14167 Berlin | <b>27</b> Schweizerhofpark<br>Teltower Damm 76/103,<br>14167 Berlin | <b>28</b> Schönower Park<br>Prinz-Handjery-SträÙe 66,<br>14167 Berlin |
|--|---|---|

## Entfernungen

Bus Persantestr. → 6 Min. zu Fuß  
S Zehlendorf → 8 Min. Fahrrad  
Autobahn A115 → 14 Min. Auto

City West → 30 Min. Auto  
Berlin Hbf → 30 Min. Auto  
Flughafen BER → 34 Min. Auto



06

# Kontakt



### **Vertrieb**

BauConcept  
Gesellschaft für  
Immobilien-Investitionen mbH  
Katharinenstraße 12  
10711 Berlin

Telefon 030-202 999 58  
Telefax 030-202 999 29  
E-Mail [ay@bauconcept-berlin.de](mailto:ay@bauconcept-berlin.de)  
Web: [www.alsterweg46a.de](http://www.alsterweg46a.de)

Geschäftsführer:  
Katrin Weber, Dr. Ulrich Weber  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
Registernummer: HRB 66669

### **Disclaimer**

Alle abgebildeten Visualisierungen, Grundrisse, Größen sowie weitere Angaben geben lediglich einen vorläufigen Planungs- und Entwurfsstand wieder. Umsetzungsbeispiele können z. B. Sonderwünsche enthalten. Änderungen jeglicher Art bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben in Text und Bild dienen ausschließlich der Vorabinformation und stellen weder ein vertragliches Angebot noch die Zusicherung von Eigenschaften und Leistungen dar.