



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Schönower Straße #2 Berlin

**Kaufpreis:**

**767.118 EUR**

**PLZ** 14165

**Baujahr** 2025

**Objektart** Neubau KfW 55EE



## Objektinformationen

Baubeginn	3. Quartal 2023
Fertigstellung	2. Quartal 2025
Wohnflächen	ca. 78 - 194 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche	ca. 1.098 m <sup>2</sup>
baubegleitendes Qualitätscontrolling	TÜV-Süd
Anzahl der Wohnungen	9
Anzahl der TG-Stellplätze	9 mit Wallboxen
Anzahl der Etagen	4
Wohnungsarten	3- bis 5-Zimmer
Anzahl der Fahrradstellplätze	25
QM-Preis	ab. 9.850,-- € bis 11.950,-- €
Energiekennwert	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>767.118 EUR</b>
■ Notarkosten:	1,50 %	11.506,77 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	6,00 %	46.027,08 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	3.835,59 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,00 %</b>	<b>61.369,44 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>828.487,44 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## PROJEKTÜBERSICHT

### HAUS°11

Schönowener Straße

1	Haus
9	Wohnungen
9	Tiefgaragenstellplätze
4	Etagen
3-5	Zimmer
25	Fahrradstellplätze

+ Gebäudeart:	Neubau
+ Wohnflächen:	ca. 78 - 194 m <sup>2</sup>
+ Gesamtwohnfläche:	ca. 1.098 m <sup>2</sup>
+ Ausstattung:	gehoben
+ Baubeginn:	2. Quartal 2023
+ Fertigstellung:	4. Quartal 2024
+ KfW-Effizienzhaus:	55
+ baubegleitendes Qualitätscontrolling:	TÜV-Süd
+ Preise:	auf Anfrage



## Täglicher Bedarf

1	Lidl	110 Meter
2	Aldi	270 Meter
3	Rewe	1000 Meter
4	Edeka	1200 Meter
5	dm	600 Meter
6	Rossmann	700 Meter
7	Zehlendorf Apotheke	600 Meter
8	Helios Klinikum	1000 Meter

## Kita & Schulen

1	Droste-Hülshoff-Gymnasium	100 Meter
2	John F. Kennedy School	550 Meter
3	Kita Teltower Damm	700 Meter
4	Schadow-Gymnasium	850 Meter
5	Schweitzerhof Grundschule	1100 Meter
6	Freie Universität Berlin	2100 Meter

## Freizeit

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

## Unsere Referenzobjekte in Zehlendorf:

1	Gartenstraße 6	700 Meter
2	Mühlenstraße 32-33	850 Meter





Eine der bevorzugten Wohnlagen in Berlin:  
Der Stadtteil Zehlendorf -  
umgeben von herrschaftlichen  
Villen und beliebten Seen.

**Zehlendorf:**  
beliebte Wohnlage, lebenswert und viel Grün



## Beschreibung

Das Neubauprojekt HAUS°11 in der Schönower Straße 11 entsteht in einer der besten Lagen Berlins – in Berlin-Zehlendorf. Der idyllische Ortsteil liegt im südwestlichen Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Im Jahr 1872 erfolgte die Gründung der selbstständigen Landgemeinde Zehlendorf.

Zwischen dem Berliner Zentrum und der Hauptstadt Brandenburgs Potsdam liegt der grüne idyllische Bezirk Zehlendorf. Der alte Ortskern grenzt nördlich an Dahlem, östlich an die Villenkolonie Lichterfelde-West, westlich an den Nikolassee und südlich an das brandenburgische Kleinmachnow.

Das Zehlendorfer Stadtbild ist geprägt von einem Arrangement aus Wohnsiedlungen und Stadtvillen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern. Ergänzt wird das Stadtbild durch kleine Siedlungsanlagen. In Zehlendorf wohnt man komfortabel, von herrschaftlichen Villen umgeben, im Grünen und dennoch nicht weit von der Innenstadt entfernt.

Zehlendorf bietet viele Grünanlagen und ist umgeben von vielen Badeseen, wie dem bekannten Wannensee und dem Schlachtensee. Für den Freizeitbedarf ergeben sich somit erholsame Ausflüge mit dem Rad oder auch schöne Spaziergänge. Hierfür bekannt sind der Paul-Ernst-Park, der bis zum Schlachtensee führt, und der Grunewald.

## Über den Standort

Das Zentrum Zehendorfs, das vielen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs anbietet, befindet sich auf der Haupteinkaufsstraße, entlang des Teltower Damms.

Restaurants und kleine Cafés befinden sich entlang des Teltower Damms und der Machnower Straße. Diese Straßen führen zudem innerhalb weniger Minuten in das Berliner Umland. So sind es bis zur Stadtgrenze gerade einmal 2 Kilometer. Nennenswert hierbei ist das ca. 4 km entfernte Sportforum und Freibad Kleinmachnow. Eine umfangreiche Auswahl an Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Sportvereinen erweitert das Angebot.

## Anbindungen

Das Objekt „HAUS°11“ in der Schönower Straße ist zu Fuß nur 250 Meter vom S-Bahnhof „Zehlendorf“ entfernt. Die Linie S1 dient der perfekten Anbindung an das Berliner Zentrum (25 Minuten) und an den Potsdamer Hauptbahnhof (32 Minuten). Die S-Bahn fährt in beide Richtungen im 10-Minuten-Takt.

Die Bushaltestelle „Machnower Straße“ ist 200 Meter vom Neubau entfernt. Dort fahren die Busse der Linien X10, 285, 112 und N84.

Mit dem Auto ist man über die Autobahn A115 und Bundesstraße B1 schnell in der Innenstadt, aber auch Richtung Süden schnell im Grünen.





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11