



# Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage | Grüne Oase in Zehlendorf

in Berlin - Zehlendorf  
Sundgauer Straße 95 · 14169 Berlin



**BALKON  
TERRASSE**



**DENKMAL-  
GESCHÜTZT**

**Berlin Projekt Borchert**  
Friedrichstraße 171  
10117 Berlin

Telefon: 030 28 04 55 17  
Telefax: 030 28 04 55 18

E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

**Berlin Projekt Borchert**  
Immobilien-gesellschaft mbH

Register: HRB 160 995B (AG Charlottenburg)  
USt-IdNr: DE29 655 4971

Web: [www.berlin-projekt.de](http://www.berlin-projekt.de)





## Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage | Grüne Oase in Zehlendorf

BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Objekte im Haus

NR	Zimmer	Wohnfläche	Balkon	Etage	Kaufpreis	Status	Verfügbarkeit
434	2	66,35 m <sup>2</sup>	Ja	1.OG	<b>215.000 EUR</b>	vermietet	Frei
469	2	58,19 m <sup>2</sup>	Ja	1.OG	<b>190.000 EUR</b>	vermietet	Frei

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)

## Gebäude

---

Etagen: 3

Vorderhaus: ✓

---

## Energie

---

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energieverbrauchskennwert: 123 kWh

---

## Objektbeschreibung

---

Die ehemalige Wohnanlage der GSW befindet sich heute in einem gepflegten Zustand. Ende der 90er Jahre wurde die Wohnanlage geteilt und die Eigentumswohnungen befinden sich heute in Streubesitz.

Heute besteht die Gemeinschaft aus knapp 500 Eigentumswohnungen und besteht aus dem Karree Berliner Straße, Sundgauer Straße, Mörschinger Straße und Colmarer Weg.

Der Innenhof ist eine parkähnliche Anlage mit Spielplätzen, Wiesen, großen Baumbestand und viel Platz für alle Bewohner. Gerade für Kinder ist hier viel Raum zum bewegen, ohne auf die Straße zu müssen bzw. das eigene Grundstück überhaupt verlassen zu müssen.

Jeder Hauseingang von der Straßenseite hat auch auf der Hofseite einen Zugang zum Innenhof. Hier sind die Müllplätze geordnet aufgestellt und durch Heckenbepflanzung und unauffälligen Mauerabschnitte gut versteckt. Es gibt Sitzgelegenheiten wie Parkbänke und einzelne Mülltonnen. Die Gebäudeteile sind durch einheitliche Gänge miteinander bestens verbunden.

---

## Lage

---

Die Sundgauer Straße befindet sich mitten im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Das im Süd-Westen Berlins gelegene Steglitz-Zehlendorf, erstreckt sich im Westen bis nach Potsdam und im Süden nach Kleinmachnow/Teltow. Es ist ein vielfältig gegliederter Stadtbezirk mit vielen Grünflächen und ruhiger Wohnatmosphäre.

?

Steglitz-Zehlendorf ist der Berliner Bezirk mit der gehobenen Sozialstruktur. Er umfasst eine Reihe von Villensiedlungen und ist gekennzeichnet durch ein relativ hohes Durchschnittseinkommen der Bewohner sowie eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote.

?

Die Sundgauer Straße ist der Bahnhof zwischen Zehlendorf und Lichterfelde West, mit der S1 u.a. nach Wannsee, Rathaus Steglitz, Schöneberg, Potsdamer Platz, Friedrichstraße bis nach Frohnau direkt angebunden. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man von hier also bestens zum Stadtzentrum bis zur Nordseite der Stadt toll verbunden.?

---



## Lage



854 m  
Savignyplatz



539 m  
Adenauerplatz



4.78 km  
Hauptbahnhof



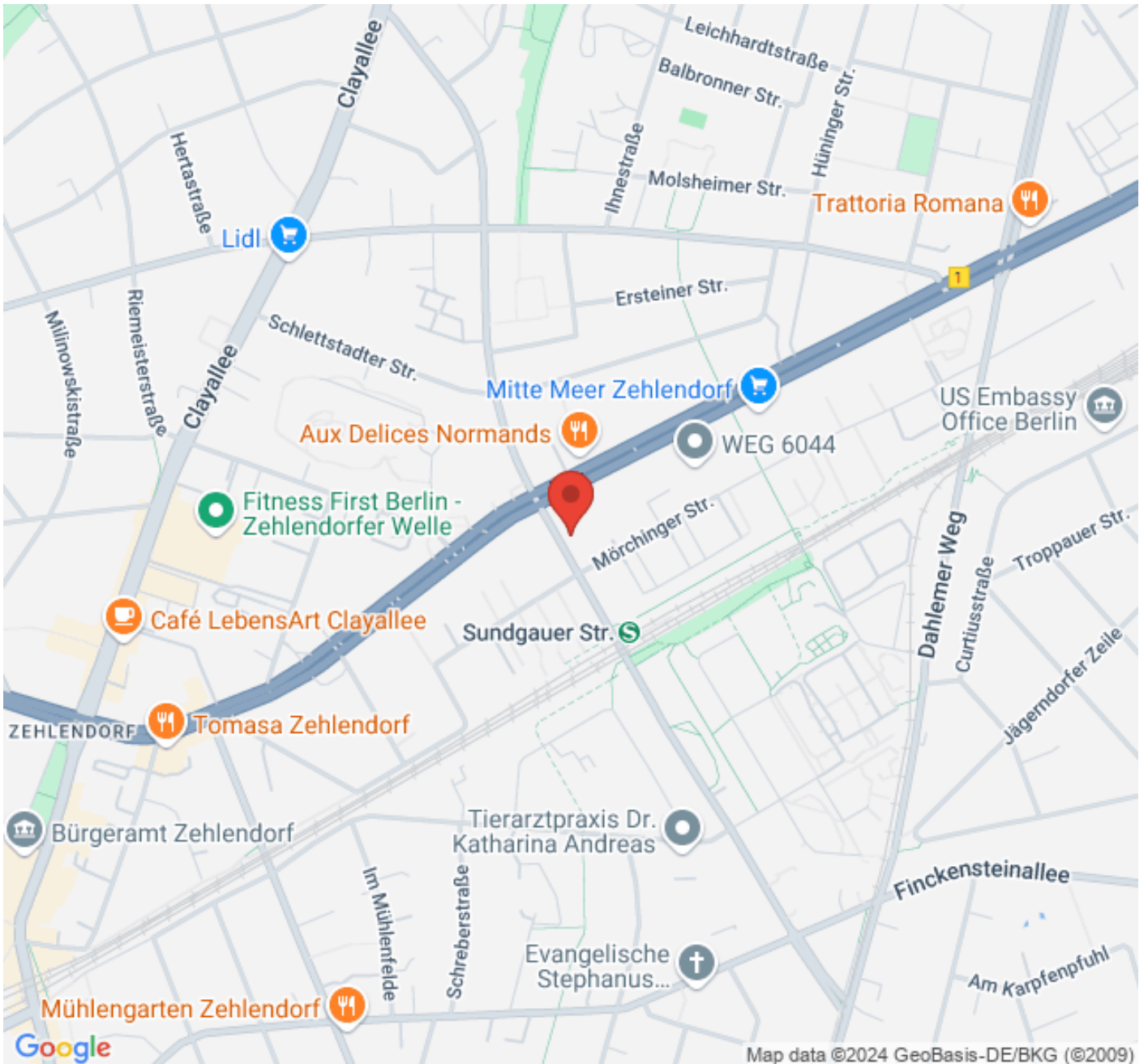
4.74 km  
Brandenburger  
Tor



1.94 km  
Ku'Damm



7.19 km  
Alexander Platz



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

## Ausstattung

---

Die Wohnungen befinden sich in einem vermietbaren Zustand und wurden wahrscheinlich in den 90er Jahren (zumindest teilweise) modernisiert. Noch hat eine Innenbesichtigung von uns nicht stattfinden können. Aktuell ist anzunehmen, dass die Wohnungen mit wenig Aufwand zum Mietspiegel anschlussvermietet werden könnten. Sollte man nach Auszug des Mieters die Wohnung selbst nutzen wollen, ist wahrscheinlich eine umfangreichere Modernisierung notwendig.

---



Sämtliche Angaben in diesem Exposé stellen den Objekt- und Informationsstand zum Zeitpunkt der Exposéerstellung dar. Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere für die Haftung von genauen Maßangaben bspw. in Grundrissen, Angaben zur Bausubstanz und vor allem die Qualität oder Güte weiterer Bestandteile des Immobilienangebots wird ausdrücklich Abstand genommen.

Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot. Alle Angaben in dem Exposé beruhen auf Angaben Dritter u.a. Bauträger, Verkäufer, Eigentümer, Mieter, Verwaltungen, Behörden etc..

Alle Angaben sind von uns mit größtmöglicher Sorgfalt zusammen gestellt worden. Planungsauskünfte sind vom jeweiligen Erwerber eigenständig zu prüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben stehen wir jedoch nicht ein. Rechtsverbindlich sind ausschließlich notarielle Kaufverträge samt Anlagen. Der Zwischenverkauf oder die Veränderung des Angebots sind ausdrücklich vorbehalten.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen weisen wir darauf hin, dass die Möglichkeiten zur Eigennutzung einer Wohneinheit vom Erwerber selbst zu prüfen ist, ggf. unter Zuziehung fachlicher Beratung, und dass die Aussagen diese Prüfung nicht ersetzen.

---



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de



MS110SS95-Lage-02.jpg



MS110SS95-Lage-04.jpg



BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH  
Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: post@berlin-projekt.de

**Haftungsausschluss:**

Wir sind bemüht, die vorstehenden Informationen zum Objekt so genau wie möglich zusammenzustellen. Wir weisen Sie dennoch darauf hin, dass alle Angaben zum Objekt von unseren Auftraggebern stammen und wir für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernehmen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Irrtum, Zwischenverkauf und Druckfehler vorbehalten. Stand 04.2012

**Liability disclaimer:**

We have endeavored to compile the above information on the property as accurately as possible. We wish to point out, however, that all information on the property was provided by our clients, thus we accept no responsibility for the completeness, correctness and timeliness of the information provided herein. This expose does not constitute a legally binding offer. Subject to errors, sale of the property in the meantime, and typos. Last revision: 04/2012

**Provisionshinweis:**

Sofern nicht anderweitig ausgewiesen, verstehen sich unsere Objektangebote für den Käufer bzw. für den Mieter grundsätzlich als provisionspflichtig. Die Provision (Maklercourtage) beträgt für Vermietung zwei Nettokaltmieten und ist fällig zur Mietvertragsunterschrift. Die Provision für Kaufobjekte beträgt sechs Prozent vom Kaufpreis und ist fällig und zahlbar seitens des Käufers mit notariellem Kaufvertragsabschluss. Die vorgenannten Provisionen verstehen sich zzgl. der jeweils aktuell gültigen MwSt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir unter Umständen bei einigen Objekten oder Aufträgen möglicherweise auch eine Vermarktungsvergütung vom Verkäufer erhalten (Doppeltätigkeit).

Für die Weitergabe unserer Angebote ohne unsere Zustimmung haften Sie für den oben genannten Provisionsanspruch jeweils in voller Höhe. Der Provisionsanspruch ist verdient und fällig sobald ein Vertrag zustande kommt, auch dann, wenn wir nicht am Vertragsabschluss mitgewirkt haben.

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie oder Dritte sich aufgrund der bereit gestellten Informationen mit uns oder mit dem Eigentümer in Verbindung setzen. Die Provision ist auch verdient bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das in Zusammenhang mit diesem Angebot steht. Das angebotene Objekt gilt als provisionspflichtig nachgewiesen, wenn nicht unverzüglich schriftlich, unter Beifügung des entsprechenden Nachweises, ein begründeter Widerspruch bei uns eingeht.

**Urheberrecht:**

Das Layout unserer Homepage, die verwendeten Grafiken sowie unsere verfassten Texte und Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Seiten dürfen nur zum privaten Gebrauch vervielfältigt werden. Änderungen und Vervielfältigungen unserer Inhalte, außerhalb des privaten Gebrauchs, dürfen nicht ohne unsere schriftliche Genehmigung vorgenommen oder verbreitet werden. Die vorstehenden Hinweise gelten nicht nur für unsere gedanklichen Verfassungen in Wort und Schrift, sondern insbesondere auch für Bild- und Fotomaterial. Nicht genehmigte Verwendung oder Vervielfältigungen werden anwaltlich verfolgt.

Weiter bleiben alle Rechte für von uns erstelltes Fotomaterial, das während eines Besichtigungs-, Einwertungs- oder Vermarktungsauftrags sowie sonstige Begehungen aufgenommen wurde, uneingeschränkt unser Eigentum bzw. das Eigentum des jeweiligen Fotografen. Alle Rechte bleiben BerlinProjektBorchert oder dem jeweiligen Fotografen vorbehalten. Die gleiche Regelungen gelten für erstellte Grundrisse, Grafiken, Werbematerial und sonstige Illustrationen sowie Konzepte, Berechnungen und Exposés, die von BerlinProjektBorchert hergestellt, erstellt oder beauftragt wurden. Weitere Verwendungen und Veröffentlichungen des Fotomaterials sowie anderes Material bleibt dem jeweiligen Eigentümer offen.

**Kartenmaterial**

Berlin Projekt Borchert verwendet in allen PDFs das Kartenmaterial von Google Inc. und dessen Datenlieferanten. Die Einbindung des Kartenmaterials erfolgt unter den Richtlinien der Google Maps API. Alle Karten werden stets über die Google Maps API erstellt.

**Herausgeber**

Die Firmierung Berlin Projekt bzw. Berlin Projekt Borchert als Herausgeber des Exposés und des Internetauftritt unter [www.berlin-projekt.de](http://www.berlin-projekt.de) ist BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH, Friedrichstraße 171 in 10117 Berlin (Telefon 030/28045517 – Telefax 030/28045518 – [mail@berlin-projekt.de](mailto:mail@berlin-projekt.de)) eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 160 995 B mit der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer DE29 655 4971 beim Bundeszentralamt für Steuern. Gewerbeerlaubnis gemäß §34c GewO erteilt vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Hohenzollerndamm 174-177 in 10713 Berlin.

**BerlinProjektBorchert Immobiliengesellschaft mbH**

Friedrichstraße 171 · 10117 Berlin · Telefon: 030 28 04 55 17 · Telefax: 030 28 04 55 18 · E-Mail: [post@berlin-projekt.de](mailto:post@berlin-projekt.de)