



KÖSTER LIVING

KÖSTERSTRASSE 20, BERLIN-ZEHLENDORF

INHALT

VORWORT	4
Willkommen in der Kösterstraße	5
Eckdaten	5
 STANDORT	 6
Zahlen und Fakten	6
Berlin-Zehlendorf – ruhig, grün und exklusiv	8
Kurze Wege	10
Makrolage	10
Mikrolage	11
 PROJEKT	 12
Köster Living – eine Villa mit Anspruch	12
Highlights	13
Lageplan	14
Grundriss Tiefgarage	16
Grundriss Wohnung 01	18
Grundriss Wohnung 02	20
Grundriss Wohnung 03	22
Grundriss Wohnung 04	24
Grundriss Wohnung 05	26
 ÜBER UNS	 30
Central Bau- und Verwaltungs GmbH & Co. Kösterstraße 20 KG	30
Kontakt	30





WILLKOMMEN IN DER KÖSTERSTRASSE!

In einer der begehrtesten Lagen Berlins entsteht eine exklusive Stadtvilla mit nur fünf Eigentumswohnungen. Ruhig gelegen im grünen Zehlendorf, umgeben von gepflegten Stadtvillen und Einfamilienhäusern, bietet sie Lebensqualität auf hohem Niveau.

Großzügige Raumhöhen, viel Licht und eine hochwertige Ausstattung machen jede Wohnung einzigartig. Die Architektur fügt sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein und setzt zugleich einen modernen Akzent.

Die Köstervilla steht so für zeitlose Eleganz in einem der attraktivsten Bezirke der Hauptstadt. Vielleicht ist dies genau die Adresse, die Sie schon lange gesucht haben?

ECKDATEN

- **ADRESSE**
Kösterstraße 20, 14165 Berlin-Zehlendorf
- **OBJEKT**
5 Wohnungen
- **ZIMMER**
3 – 4 Zimmer
- **WOHNFLÄCHEN**
102,7 – 194,7 m²
- **KAUFPREISE**
990.000 – 1.990.000 €

ZAHLEN UND FAKTEN

- **108.000 MENSCHEN**
nennen Zehlendorf ihr Zuhause.
- **1670**
wurde das historische Dorf Zehlendorf erstmals urkundlich erwähnt, lange bevor Berlin zur Metropole wuchs.
- **1920**
wurde Zehlendorf Teil von Groß-Berlin und gehört seither fest zur Hauptstadtgeschichte.
- **15 MINUTEN**
braucht die S-Bahn bis zum Potsdamer Platz.
- **3 RENOMMIERTE HOCHSCHULEN,**
allen voran die Freie Universität, bringen junges Leben in den Bezirk.
- **20 PROZENT DER FLÄCHE ZEHLENDORFS**
bestehen aus Wald und Wasser, ein Wert, den kaum ein anderer Berliner Bezirk erreicht.
- **3.000 HEKTAR**
umfasst der Grunewald, ein riesiges Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.
- **4 GROSSE SEEN,**
darunter Schlachtensee und Wannsee, laden zum Schwimmen, Segeln oder Spaziergehen ein.



BERLIN - ZEHLENDORF

— RUHIG, GRÜN UND EXKLUSIV

Zehlendorf im Südwesten Berlins zählt zu den begehrtesten Wohnbezirken der Hauptstadt. Typisch sind die ruhigen Straßen, gesäumt von kleinen Stadtvillen und gepflegten Einfamilienhäusern. Hier lebt man entspannt und komfortabel, in einem gewachsenen, fast schon familiären Umfeld.

Die Nähe zum Grunewald und zu Seen wie dem Schlachtensee oder dem Wannsee macht Zehlendorf besonders attraktiv. Spaziergänge im Grünen, Sport am Wasser oder entspannte Nachmittage im Park gehören zum Alltag. Kaum zu glauben, dass Sie sich mitten in der deutschen Hauptstadt befinden!





KURZE WEGE

In Zehlendorf haben Sie alles Wichtige ganz nah. Supermärkte, Wochenmärkte, Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die S-Bahn-Station Zehlendorf liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.Von dort bringt Sie die S1 in rund 25 Minuten direkt zum Potsdamer Platz – schnell und bequem mitten in die City.

Auch für Menschen, die viel reisen, ist die Lage ideal. Der Flughafen BER liegt etwa 30 Kilometer entfernt. Autofahrer profitieren zudem von der Nähe zur A 115 (AVUS).

- | | | |
|--|---|-----------|
| | EINKAUFSMÖGLICHKEITEN | ab 400 m |
| | ÄRZTE / APOTHEKEN | ab 450 m |
| | ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR | ab 250 m |
| | SCHULEN / BIBLIOTHEKEN / KITAS / ... | ab 500 m |
| | RESTAURANTS / BARS / CAFÉS / ... | ab 1,1 km |
| | FREIZEIT / SEHENSWÜRDIGKEITEN / PARKS / SPORT / ... | ab 900 m |



KÖSTER LIVING

EINE VILLA MIT ANSPRUCH

In Berlin-Zehlendorf, in ruhiger Lage und umgeben von kleinen Stadtvillen und gepflegten Einfamilienhäusern, entsteht ein Neubau, der sich durch klare Architektur und hochwertige Details auszeichnet.

Die Köstervilla ist als Stadtvilla mit fünf Eigentumswohnungen geplant. Die Wohnungen überzeugen durch Komfort und Großzügigkeit: lichte Raumhöhen von fast drei Metern (im Dachgeschoss sogar bis zu fünf Meter), schaffen Offenheit und Weite. Eichenholzdielen in allen Wohnräumen, große Fensterflächen aus Holz mit Dreifachverglasung und elektrische Rollläden stehen für Qualität und Langlebigkeit. Balkone und Terrassen sind barrierefrei zugänglich, ein Lift

führt vom Keller bis ins Dachgeschoss.

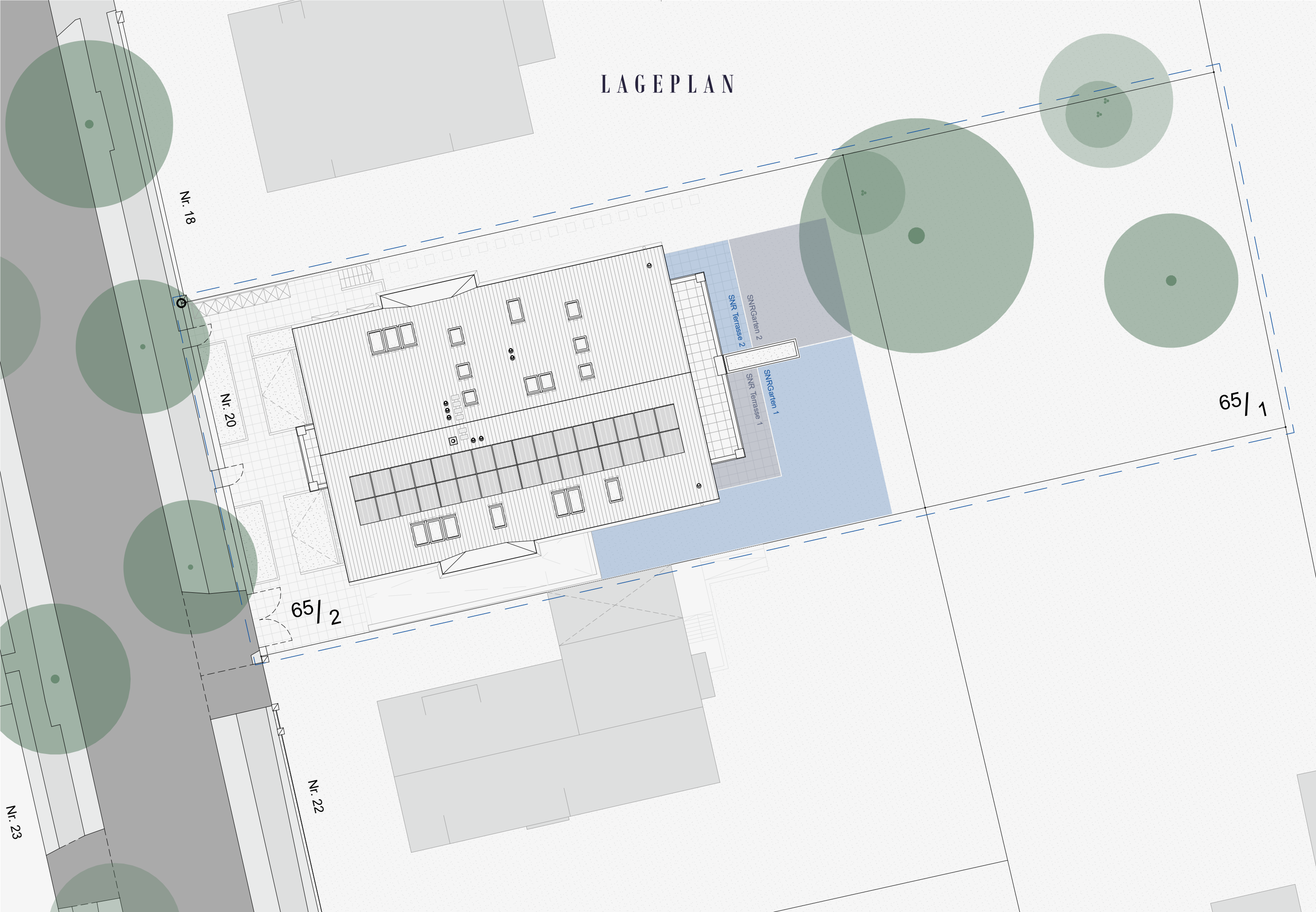
Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche. Eine Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Beheizung, die Fußbodenheizung ist in allen Räumen verlegt. Ergänzt wird das nachhaltige Konzept durch eine Photovoltaikanlage mit rund 15 kWp Leistung.

Zur Anlage gehören sechs Tiefgaragenplätze sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ein Gemeinschaftsgarten und private Gärten im Hochparterre bieten zusätzlichen Raum im Grünen. So entsteht ein Haus, das in Architektur und Technik überzeugt – wertbeständig und exklusiv.



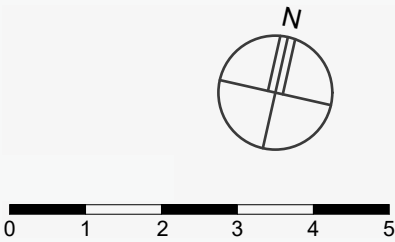
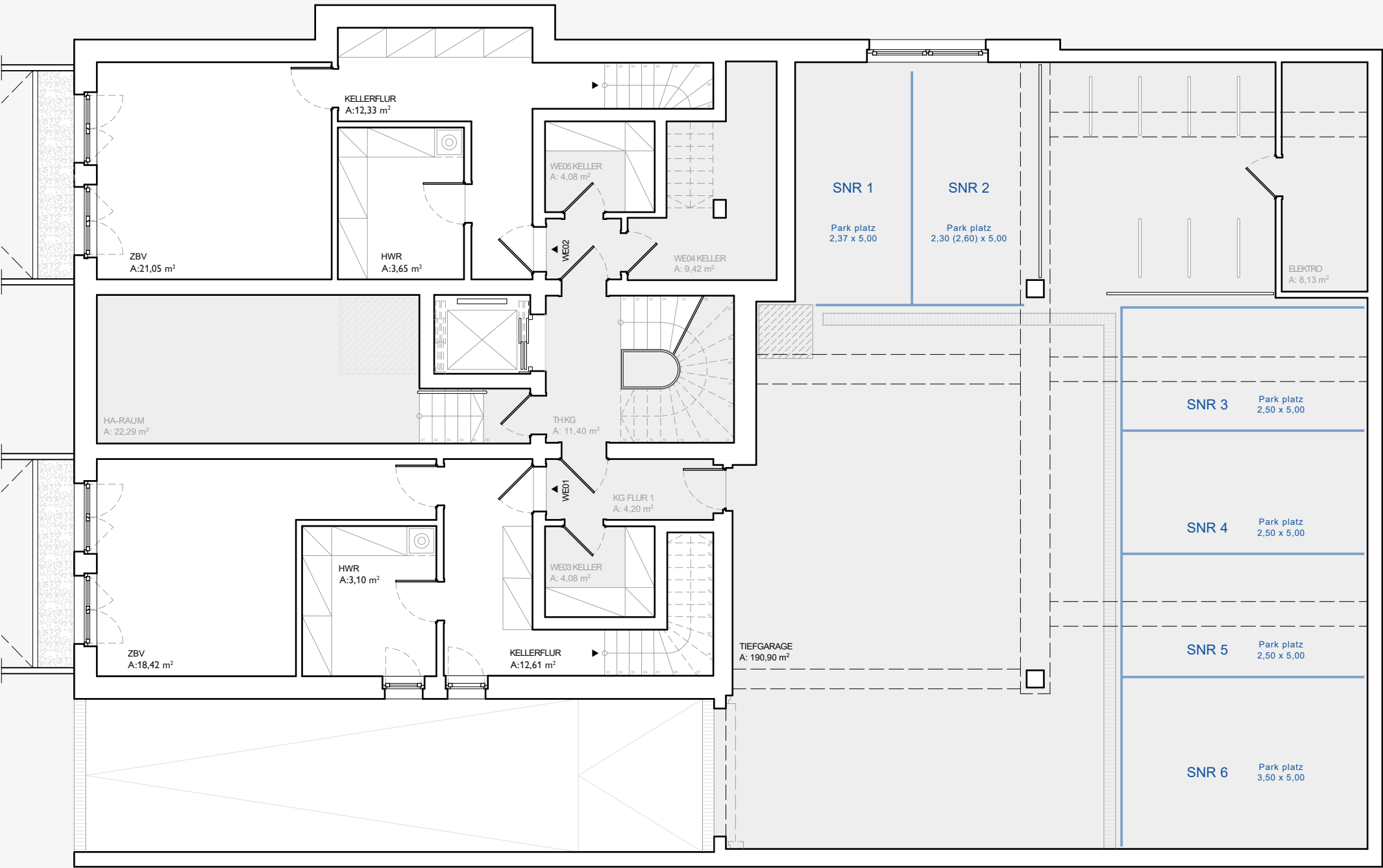
HIGHLIGHTS

- Großzügige Raumhöhen
- Eichenholzdielen
- Bodengleiche Duschen
- Markenarmaturen
- Balkone und Terrassen mit Feinsteinbelag
- Barrierefreie Zugänge
- Maßgefertigte Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Effiziente Luftwärmepumpen-Heizung
- Fußbodenheizung
- Teilweise Kühlung über Heizkreise
- Photovoltaikanlage
- Personenaufzug
- Tiefgarage
- Fahrradstellplätze mit Stromanschlüssen
- Außenanlagen mit Gemeinschaftsgarten und privaten Gärten im Hochparterre



Änderungen vorbehalten

TIEFGARAGE



Maßstab 1:100

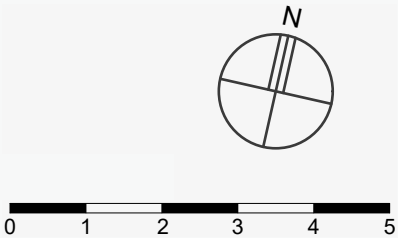
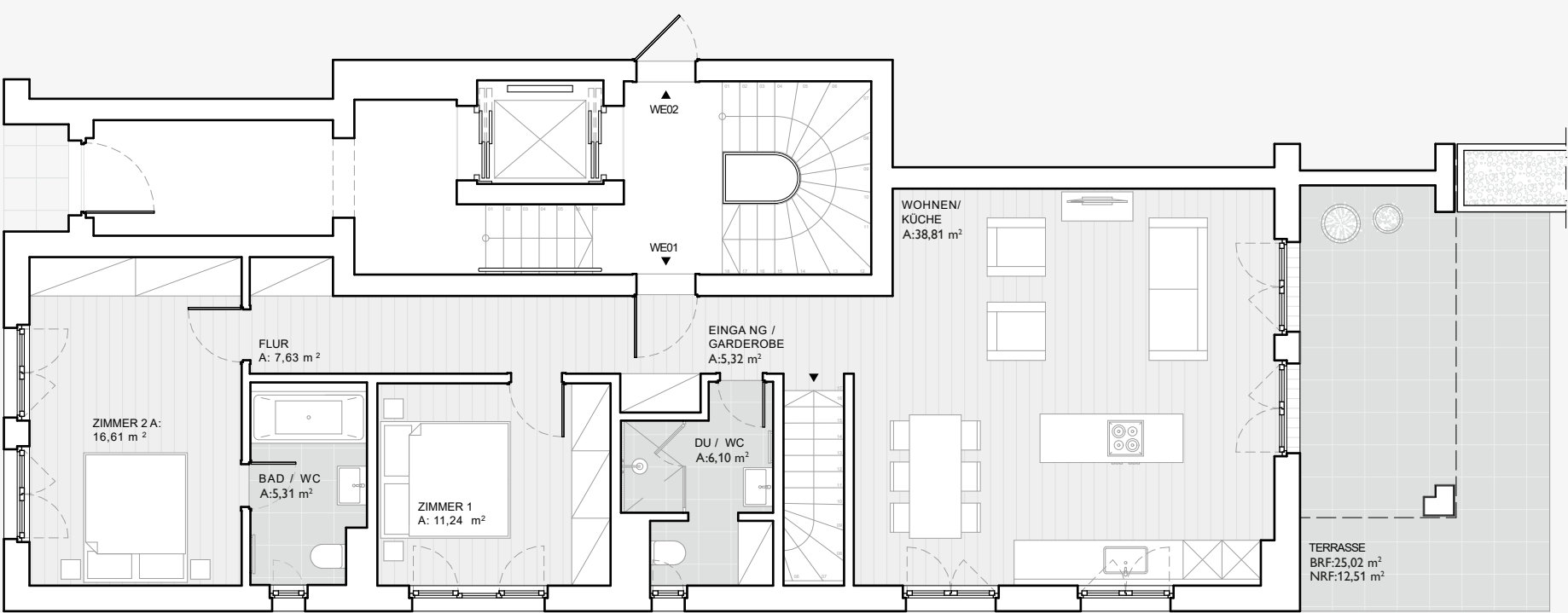
TIEFGARGE

6 Stellplätze
254,50 m² Nutzfläche
Keller WE 01 & WE 02

Änderungen vorbehalten

WOHNUNG 01

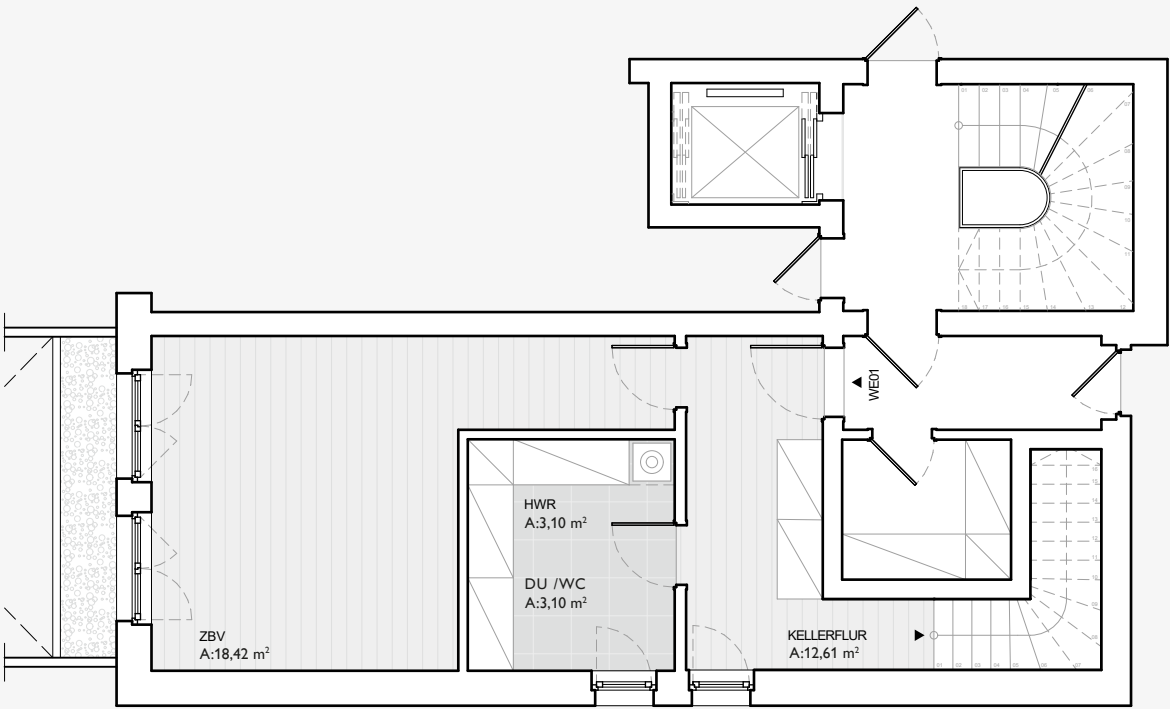
ERDGESCHOSS



Maßstab 1:100



EG rechts



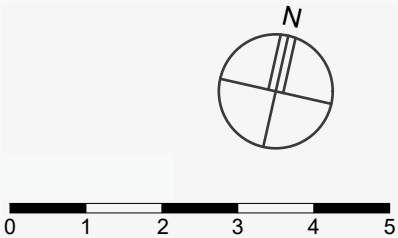
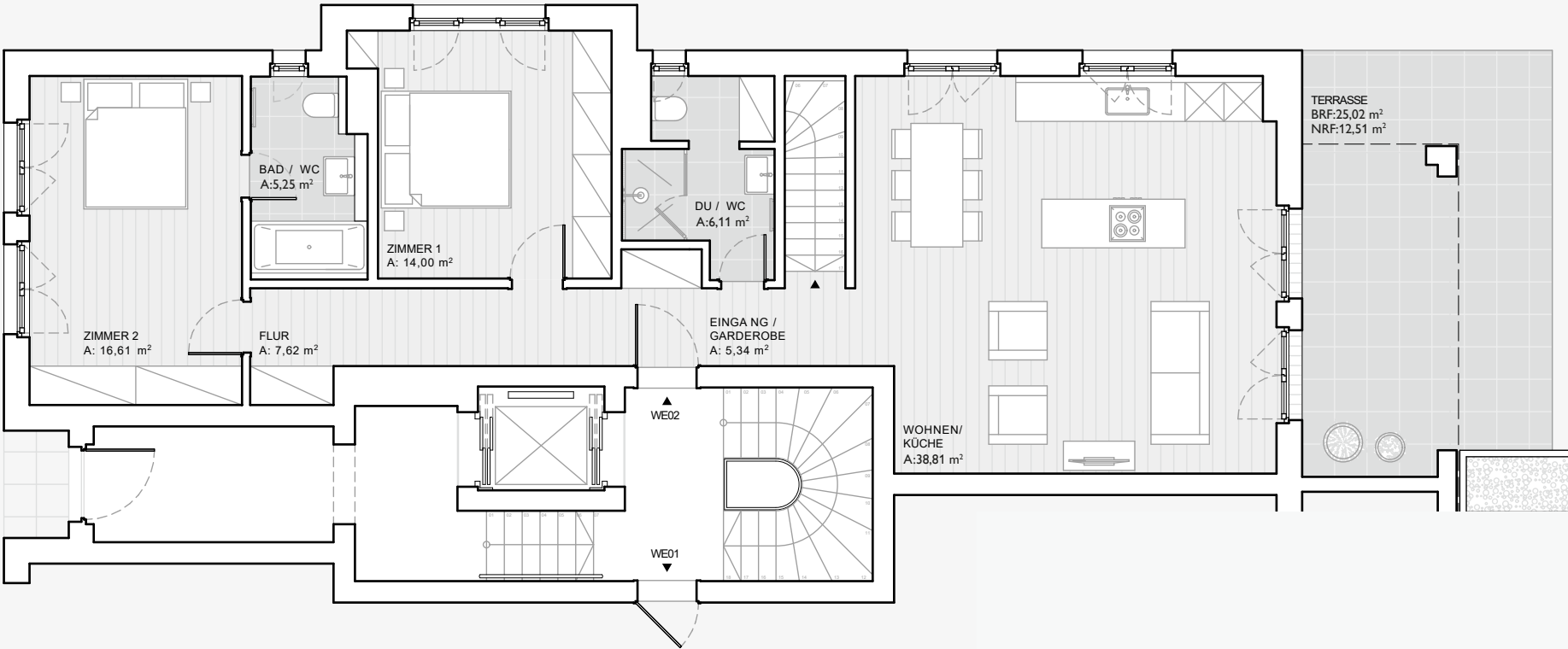
KELLERGESCHOSS

WE 01		
4 Zimmer 141,92 m² Terrasse & Garten 1.295.000 €		
EG	Wohnen / Küche	38,81 m²
EG	Zimmer 1	11,24 m²
EG	Zimmer 2	16,61 m²
EG	Bad / WC	5,31 m²
EG	DU / WC	6,10 m²
EG	Eingang / Garderobe	5,32 m²
EG	Flur	7,63 m²
EG	Terrasse (50%)	12,51 m²
KG	ZBV	18,42 m²
KG	DU / WC	4,26 m²
KG	HWR	3,10 m²
KG	Kellerflur	12,61 m²
EG / KG	Gesamtfläche	141,92 m²

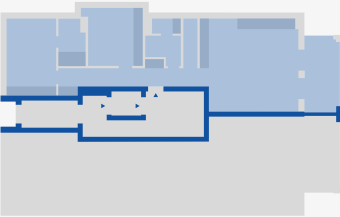
Änderungen vorbehalten

WOHNUNG 02

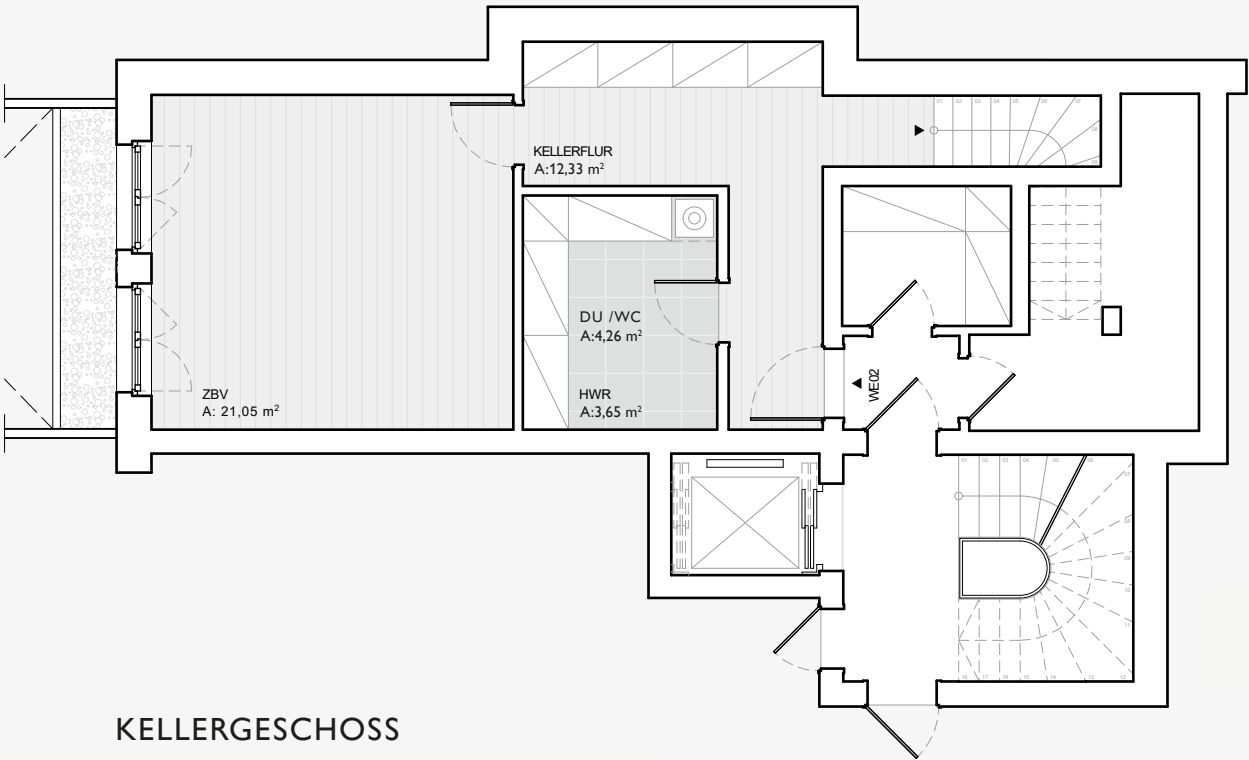
ERDGESCHOSS



Maßstab 1:100



EG LINKS



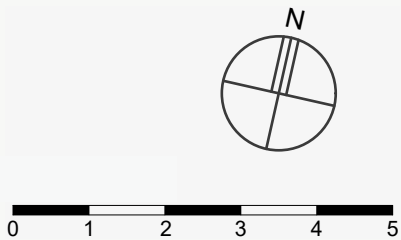
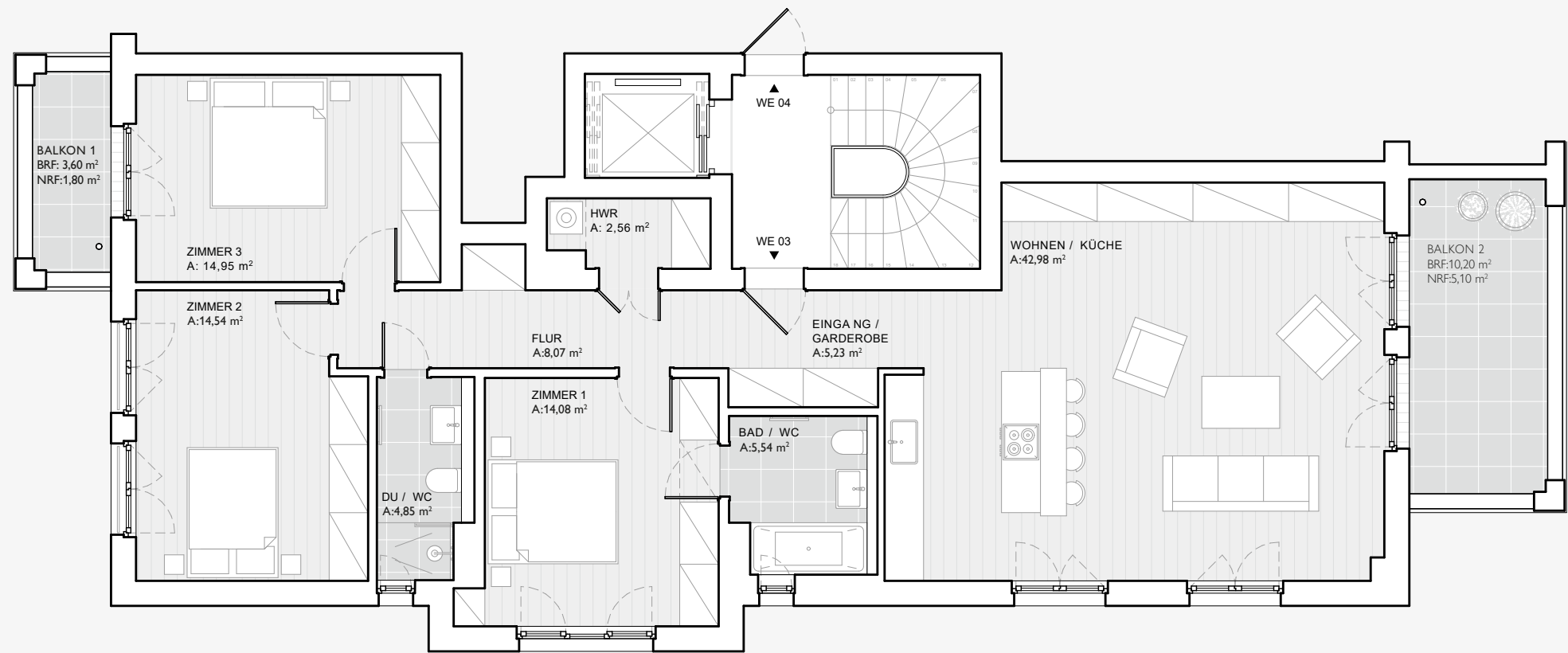
KELLERGECHOSS

WE 02			
4 Zimmer 147,54 m² Terrasse & Garten 1.359.000 €			
EG	Wohnen / Küche		38,81 m²
EG	Zimmer 1		14,00 m²
EG	Zimmer 2		16,61 m²
EG	Bad / WC		5,25 m²
EG	DU / WC		6,11 m²
EG	Eingang / Garderobe		5,34 m²
EG	Flur		7,62 m²
EG	Terrasse (50%)		12,51 m²
KG	ZBV		21,05 m²
KG	DU / WC		4,26 m²
KG	HWR		3,65 m²
KG	Kellerflur		12,33 m²
EG / KG	Gesamtfläche		147,54 m²

Änderungen vorbehalten

WOHNUNG 03

OBERGESCHOSS



Maßstab 1:100



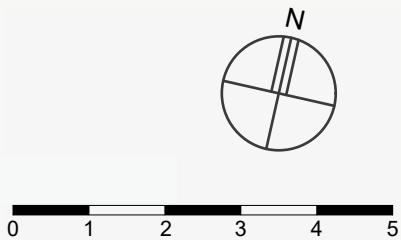
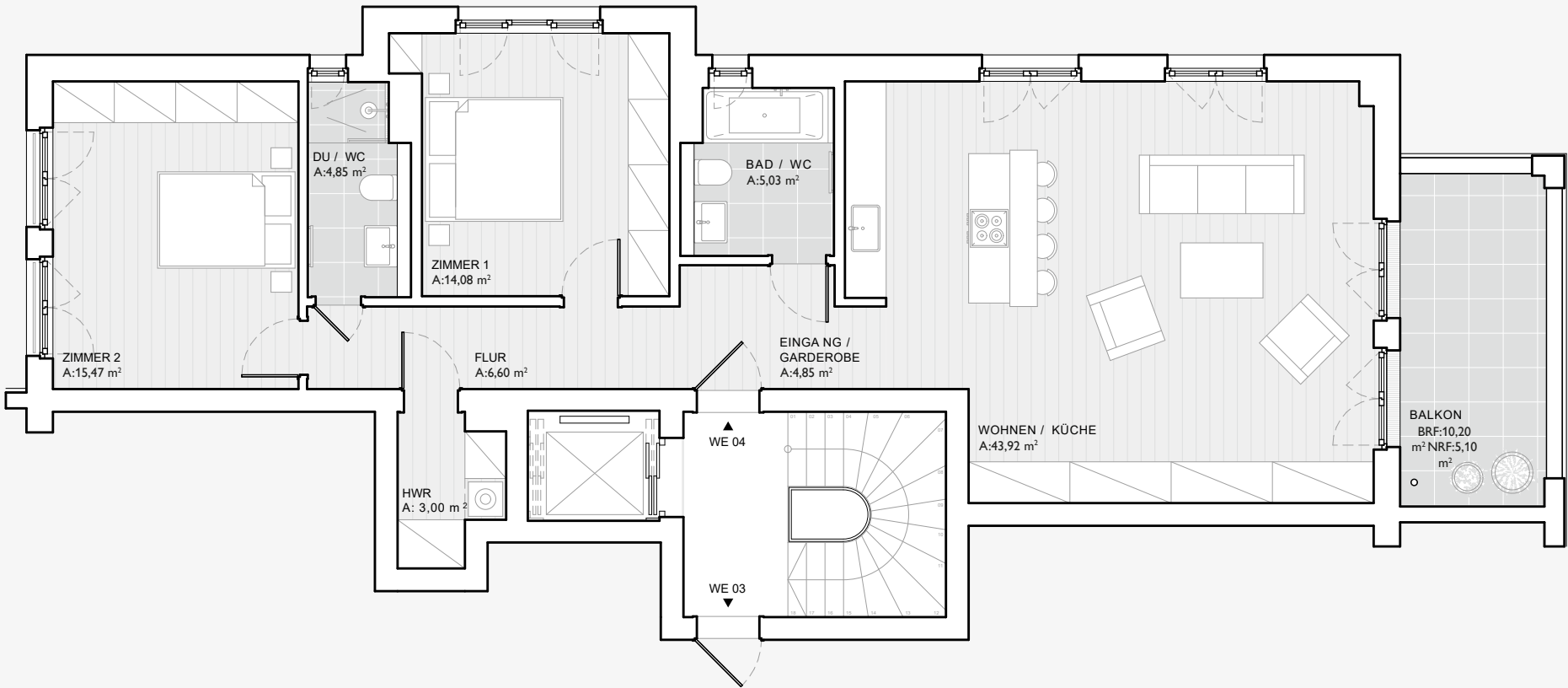
OG links

WE 03		
4 Zimmer 119,70 m² 2 Balkone 1.250.000 €		
OG	Wohnen / Küche	42,98 m²
OG	Zimmer 1	14,08 m²
OG	Zimmer 2	14,54 m²
OG	Zimmer 3	14,95 m²
OG	Bad / WC	5,54 m²
OG	DU / WC	4,85 m²
OG	Eingang / Garderobe	5,23 m²
OG	Flur	8,07 m²
OG	HWR	2,56 m²
OG	Balkon 1 (50%)	1,80 m²
OG	Balkon 2 (50%)	5,10 m²
OG	Gesamtfläche	119,70 m²

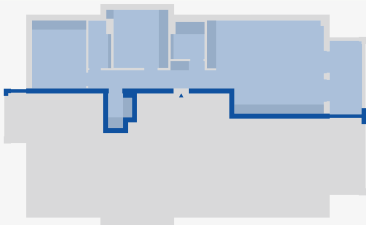
Änderungen vorbehalten

WOHNUNG 04

OBERGESCHOSS



Maßstab 1:100



OG rechts

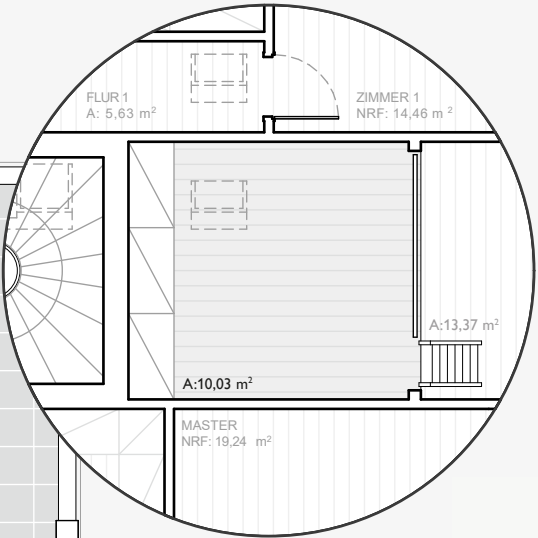
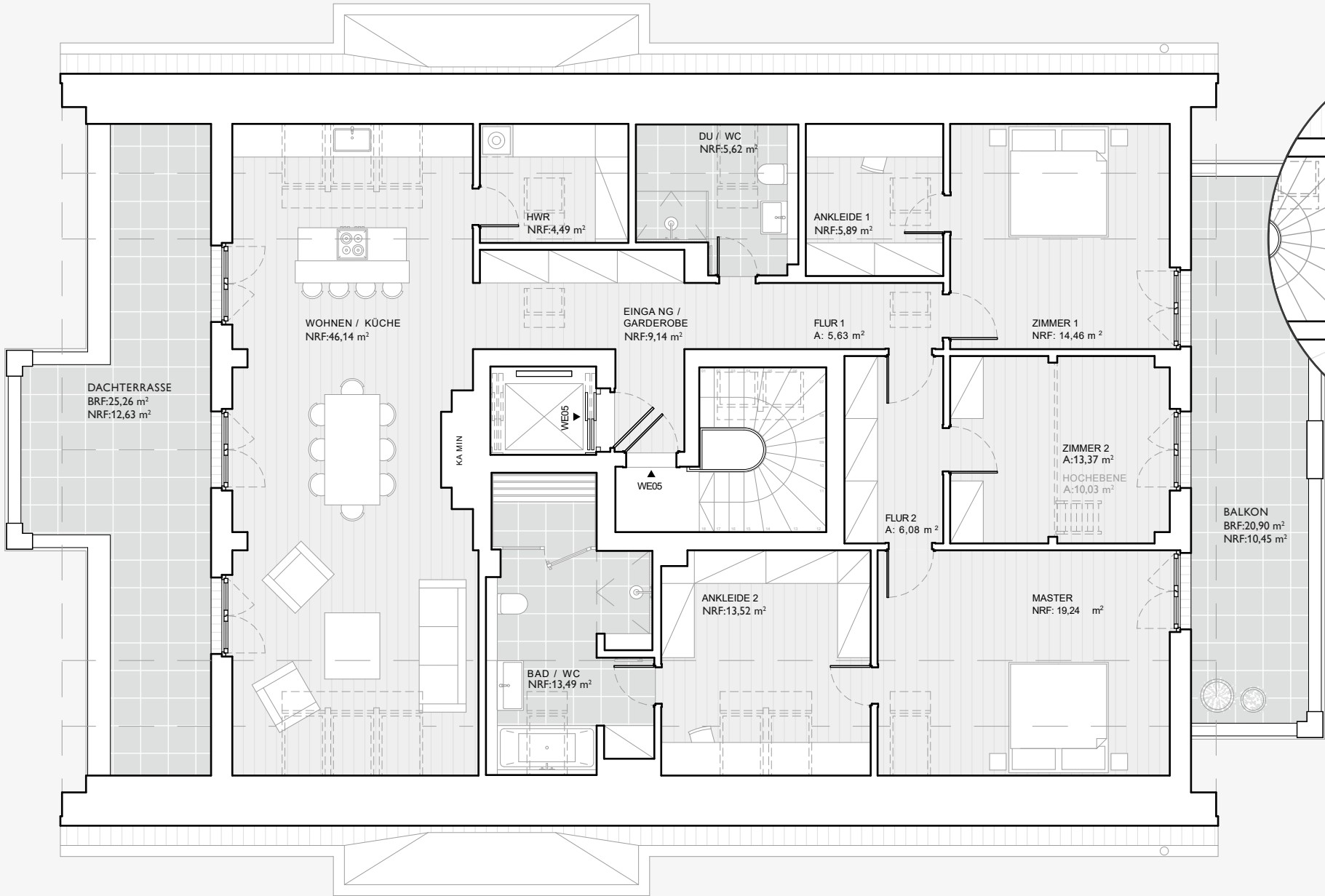
WE 04			
3	Zimmer	102,90 m²	Balkon 990.000 €
OG	Wohnen / Küche	43,92 m²	
OG	Zimmer 1	14,08 m²	
OG	Zimmer 2	15,47 m²	
OG	Bad / WC	5,03 m²	
OG	DU / WC	4,85 m²	
OG	Eingang / Garderobe	4,85 m²	
OG	Flur	6,60 m²	
OG	HWR	3,00 m²	
OG	Balkon (50%)	5,10 m²	
OG	Gesamtfläche	102,90 m²	

Änderungen vorbehalten

WOHNUNG 05

DACHGESCHOSS

HOCHEBENE

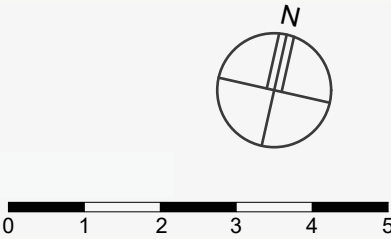


WE 05

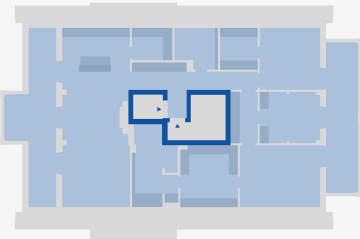
4 Zimmer | 190,18 m² | Masterschlafzimmer 2
Ankleiden | Dachterrasse & Balkon | 1.990.000 €

DG	Wohnen / Küche	46,14 m ²
DG	Zimmer 1	14,46 m ²
DG	Ankleide 1	5,89 m ²
DG	Zimmer 2	13,37 m ²
DB	Hochebene	10,03 m ²
DG	Master	19,24 m ²
DG	Ankleide 2	13,52 m ²
DG	Bad / WC	13,49 m ²
DG	DU / WC	5,62 m ²
DG	HWR	4,49 m ²
DG	Eingang / Garderobe	9,14 m ²
DG	Flur 1	5,63 m ²
DG	Flur 2	6,08 m ²
DG	Dachterrasse (50%)	12,63 m ²
DG	Balkon (50%)	10,45 m ²

DG/ DB Gesamtfläche 190,18 m²



Maßstab 1:100



DG

Prospekthaftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Alle Angaben, Darstellungen und Informationen beruhen

auf dem derzeitigen Planungsstand sowie den uns vorliegenden Unterlagen und dienen ausschließlich der allgemeinen Information. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Verbindlich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Eine Prospekthaftung oder sonstige Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben wird aus-

geschlossen. Visualisierungen, Möblierungen und Illustrationen dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.



ÜBER UNS

Seit mehr als drei Jahrzehnten sind wir in der Berliner Immobilienwelt zuhause. Unser Schwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien – von kleinen Stadtvillen bis zu anspruchsvollen Mehrfamilienhäusern. In den vergangenen 15 Jahren haben wir Projekte mit einem Volumen von rund 330 Millionen Euro erfolgreich entwickelt und vermarktet.

Berlin und sein Umland sind seit jeher unser Standort. Kaum eine andere Stadt hat sich in den letzten 25 Jahren so dynamisch verändert. Wir sind stolz darauf, einen Teil zu dieser Entwicklung beigetragen zu haben – mit Neubauten, der behutsamen Sanierung und Erweiterung von Altbauten sowie der Umwandlung von Mietobjekten in attraktives Wohneigentum.

Unser Anspruch: zeitloses Design, nachhaltige Qualität und Immobilien, an denen unsere Kunden lange Freude haben.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserer exklusiven Stadtvilla in Berlin-Zehlendorf! Für weitere Informationen melden Sie sich gern bei uns.

Herzliche Grüße,

Steffen Berneking



Central Bau- und Verwaltungs GmbH & Co. Kösterstraße 20 KG

Brahmsstr. 20 | 12203 Berlin
Tel.: 030/27999146