

ACCENTRO

*green*  
QUARTER





*Willkommen im beschaulichen Berlin  
Zehlendorf im Bezirk für Menschen  
mit Sinn für Kultur und Natur*

Regierungssitz, Kulturhauptstadt, Innovationshochburg, Touristen-Hotspot und gelebte Kiezkultur – Berlin hat viele Facetten. Mit dieser spannenden Vielfalt hat sich die Spreemetropole zum Anziehungspunkt für Zuzügler aus aller Welt entwickelt.

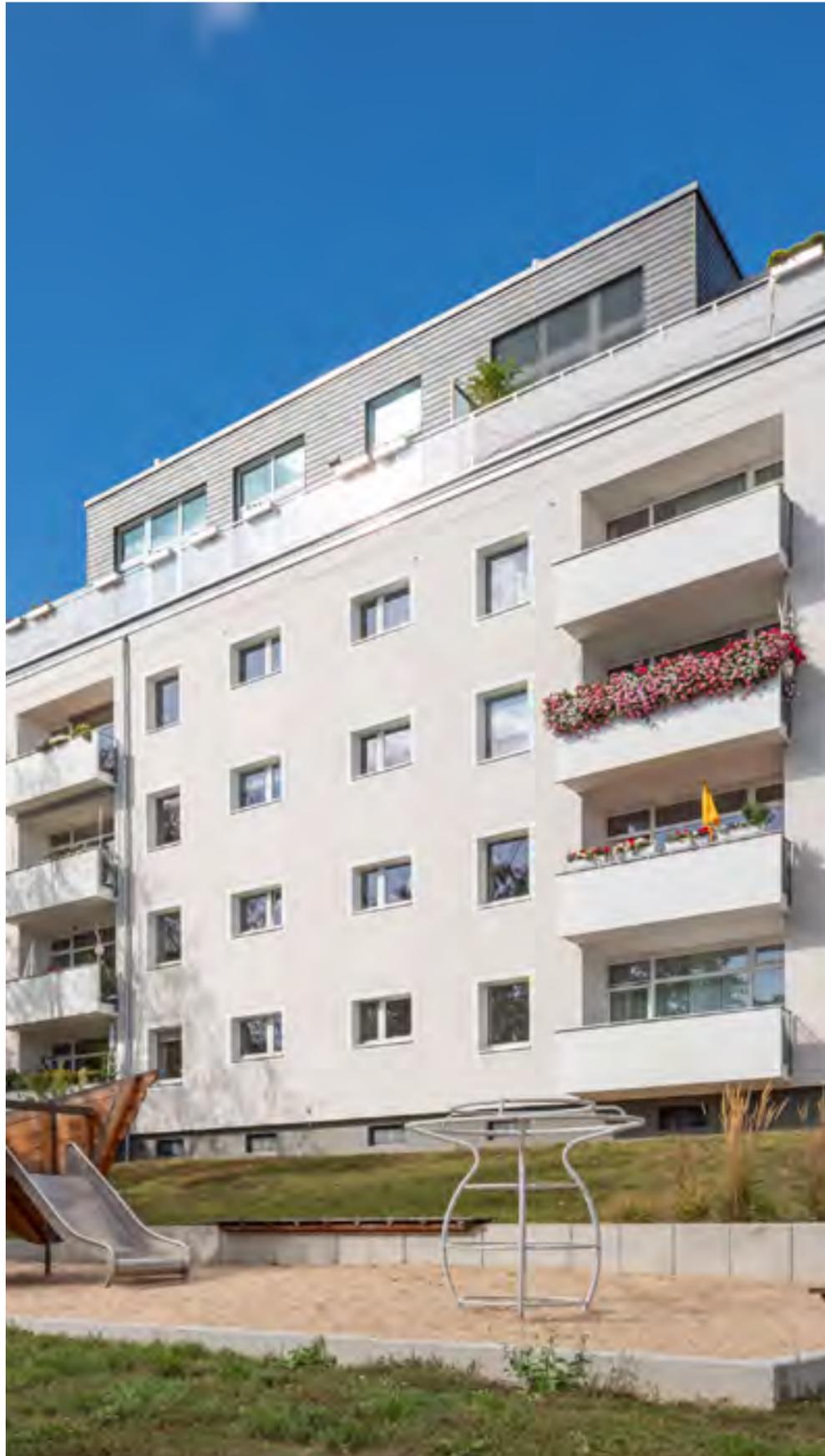
Seit der Wiedervereinigung wächst Berlin stetig auf nunmehr rund 3,7 Millionen Menschen. Im Jahr 2018 waren es rund 30.000 Neu-Berliner, besonders viele davon aus dem europäischen Ausland. Die Hauptstadt ist international und zieht mit insgesamt vier Universitäten, vier Fachhochschulen und 30 privaten Hochschulen eine große Zahl an Studierenden, Wissenschaftlern und Fachkräften an.

In der Spreemetropole findet jeder seine Nische zum Glücklichsein. In 434 Kiezen, 96 Stadtteilen und zwölf Berliner Bezirken lässt täglich Neues entdecken. Dynamik gehört zum Lebenselixier der Stadt ebenso wie die Seen, Flusslandschaften und weitläufigen Waldgebiete. Besonders reizvoll gelegen ist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Südwesten Berlins, ein idealer Wohnstandort für Natur- und Kulturfreunde.



*Idyll in  
the big  
City –  
Welcome  
to Green  
Quarter*





---

**11** BERLIN-ZEHLENDORF IN ZAHLEN

**13** IDYLLE ZWISCHEN SEEN, WÄLDERN,  
PARKS UND SCHLÖSSERN

**17** DIE PERLE IM SÜDWESTEN: WOHNEN  
IN DAHLEM

**19** ZUHAUSE AN PARK UND GRUNEWALD

**23** LUFTIG GEBAUTES ENSEMBLE AUS VIER  
GEPFLEGTEN MEHRFAMILIENHÄUSERN

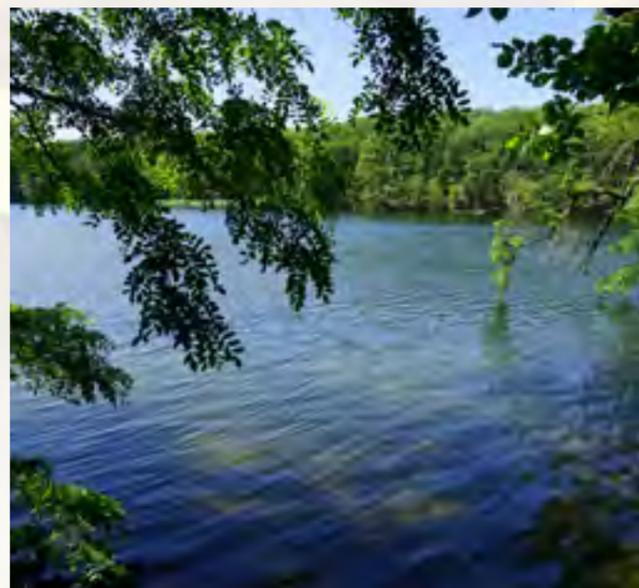
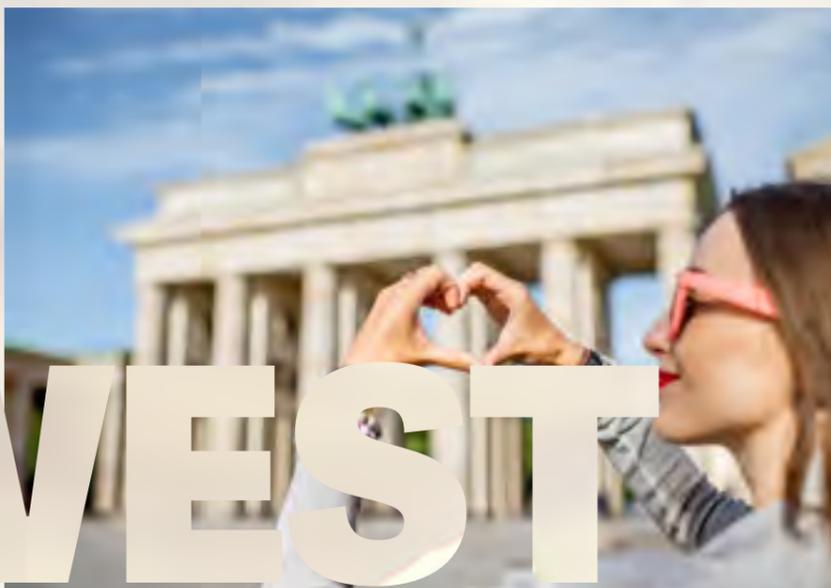
**27** ÜBERSICHTSKARTE GREEN QUARTER

**28** GRUNDRISSEBEISPIELE

**38** ZAHLEN UND FAKTEN

---

# DAHLEMM- PEARLIN THE SOUTHWEST OF BERLIN



102,5

QUADRATKILOMETER GESAMTFLÄCHE

50

PROZENT WASSER- UND WALDANTEIL

43

HEKTAR PFLANZENVIELFALT IM  
BOTANISCHEN GARTEN

308.697

EINWOHNER

5

KINOS

2050

EURO DURCHSCHNITTLICHES  
HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN

33.000

STUDIERENDE AN DER FREIEN  
UNIVERSITÄT BERLIN

46

JAHRE – DURCHSCHNITTSALTER

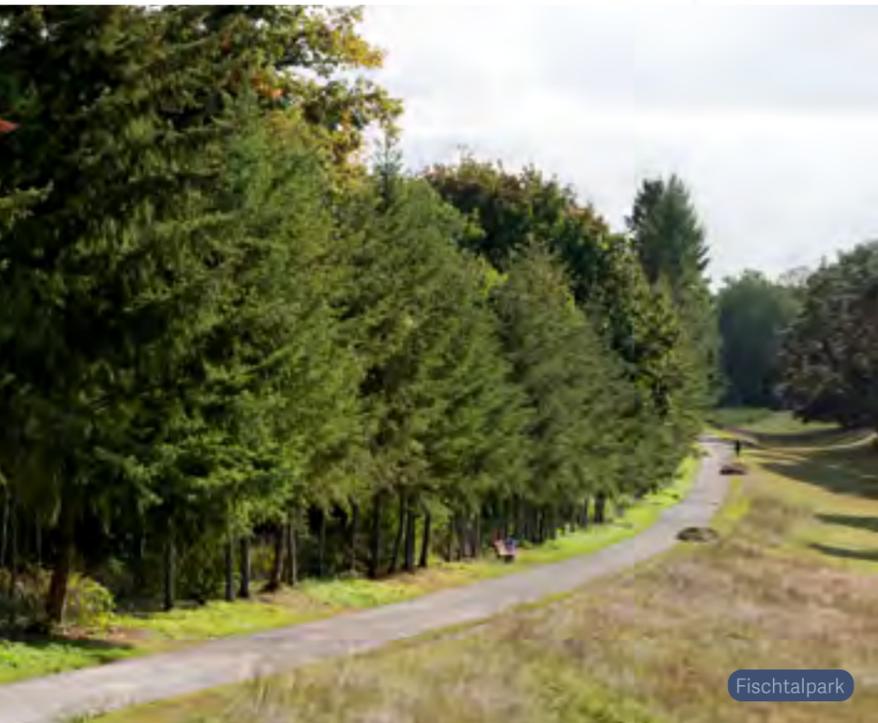
139

SPIELPLÄTZE MIT EINER GESAMTFLÄCHE  
VON 24 HEKTAR

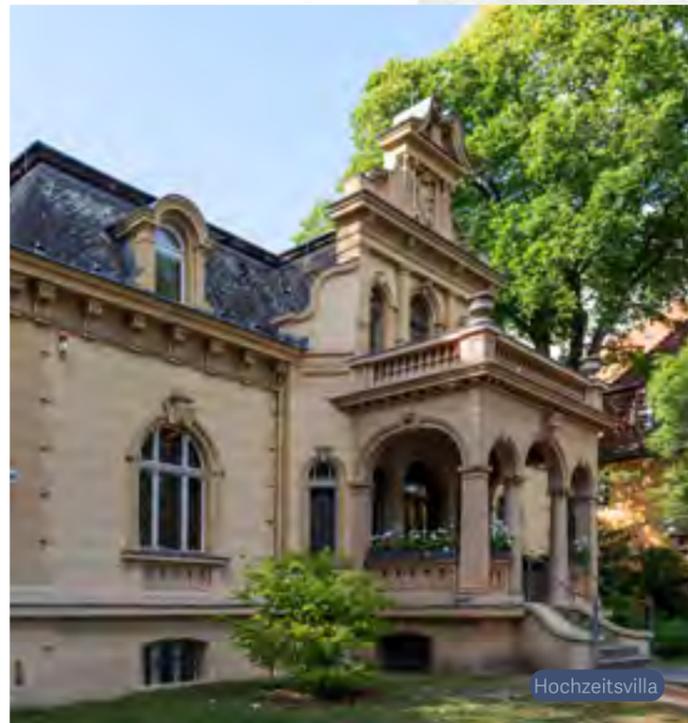
2996

EINWOHNER PRO QUADRATKILOMETER





Fischtalpark



Hochzeitsvilla

## *Idylle zwischen Seen, Wäldern, Parks und Schlössern*

Der südwestlichste Bezirk der Hauptstadt glänzt mit vielen Facetten: Grün, idyllisch, teilweise elegant und mondän lebt es sich hier entspannt zwischen Natur, Kultur, Schlösserlandschaft und urbanen Zentren. Viel Wasser, viel Grün, mediterranes Flair im Schloss Glienicke, repräsentative Baukunst und die Studierenden der Freien Universität Berlin prägen das Leben im Bezirk.

Rund 50 Prozent des Stadtteils umfassen Wald- und Wasserflächen. In insgesamt sieben Ortsteilen erstreckt sich der rund 102 Quadratkilometer große Bezirk, der viel Naherholung zwischen Wäldern, Wiesen und seinen insgesamt acht Badeseen bietet. Die verschiedenen Ortsteile Wannsee, Nikolassee, Zehlendorf, Dahlem, Lichterfelde, Steglitz und Lankwitz bezaubern mit dörflicher Idylle ebenso wie mit eleganten Villenvierteln und urbanen Zentren.

Steglitz-Zehlendorf zählt rund 308.700 Einwohner und ist ein gutbürgerlicher, gediegener Bezirk mit einer gehobenen Sozialstruktur. Dank der zahlreichen akademischen Einrichtungen gehören Dynamik, Kreativität und modernes Studentenleben ebenso zum Charakter des Bezirks wie die Sommerausflügler und Touristen. Wunderschöne Badestrände und Promenaden entlang von Havel und Kleinem und Großem Wannsee begeistern Berliner wie Touristen gleichermaßen. Kultur ist im Bezirk ebenfalls reichlich vertreten. Die Pfaueninsel mitsamt Schloss, das Brücke-Museum, das Jagdschloss Grunewald oder das Schloss Glienicke: Hier ist man von Architektur und Baukunst verschiedenster Epochen umgeben.



Teltower Damm



Truman Plaza

Idyllisch zwischen Zehlendorf und Steglitz, der Villenkolonie Lichterfelde-West und dem Grunewald gelegen, zählt Dahlem zu den exklusivsten und grünsten Ortsteilen Berlins. Alte, baumgesäumte Alleen, wunderschöne Parks und der Grunewald schaffen eine entspannte Atmosphäre.

In diesem begehrten Umfeld befindet sich das Gebäudeensemble in der Clayallee. Direkt angrenzend an den Grunewald, das größte geschlossene Naherholungsgebiet der Hauptstadt, steht Dahlem für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Wer abseits urbaner Hektik eine ruhige und stilvolle Lage bevorzugt, der wird sich hier wohlfühlen. Das Straßenbild ist geprägt durch Villen, Parkanlagen, repräsentative Gebäude internationaler Botschaften, Museen sowie Wissenschafts- und Kultureinrichtungen, die sich harmonisch in die vielen Grünflächen einfügen.

Als Ort der Wissenschaften der Freien Universität Berlin verfügt Dahlem auch über eine ausgezeichnete Verkehrsinfrastruktur. Nur rund 350 Meter entfernt liegt die U-Bahn-Station Oskar Heine Heim. Die U3 ist hier die zentrale Verbindung an den Nahverkehr und führt vom See Krumme Lanke bis zum Nollendorfplatz

in Schöneberg. Die Buslinie X83 bringt einen zudem schnell nach Steglitz mit seinen ausgedehnten Shoppingmöglichkeiten. Über die Abfahrt Hüttenweg ist auch die Autobahn A 115 auf kurzem Wege zu erreichen.

Die Lage- und Infrastrukturvorzüge schaffen ideale Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges Investment. Die besondere Mischung aus Villenvierteln, gemütlichem Kleinstadtflair und dem Grunewald mit seiner Seenkette vor der Haustür charakterisieren den Ortsteil als begehrte Wohnlage für Mieter und Eigentümer.



Botanischer Garten



Schlachtensee

Die Perle im Südwesten:  
Wohnen in Dahlem

# green QUARTER

- Bars & Restaurants
- Kunst & Kultur
- Freizeit, Erholung & Einkaufen





## *Zuhause an Park und Grunewald*

Die Clayallee ist die ideale Adresse für alle, die sich ein gediegenes Wohnumfeld mit viel Naherholungswert wünschen. Freuen Sie sich auf eine der begehrtesten Wohnlagen der Hauptstadt im rund 16.000 Einwohner zählenden Berlin-Dahlem. In Nachbarschaft zum Grunewald direkt angrenzend an einen bezaubernden kleinen Park befindet sich dieses luftig gebaute Gebäudeensemble. Die vier gepflegten Mehrfamilienhäuser sind karreeförmig auf einem rund 14.000 Quadratmeter großen Grundstück angeordnet und bieten einen wunderbaren Blick ins Grüne.

Direkt hinter dem Objekt beginnt der parallel zur Clayallee verlaufende Dreipfuhrpark mit wunderschönen alten Laubbäumen, Rasenflächen und einem See mit kleiner Insel. Ein geschwungener Weg führt durch diesen in den 1930er Jahren angelegten Stadtpark. Während das nördliche Areal rund um den Teich ursprünglich und naturbelassen wirkt, findet sich im südlichen Teil eine Parkland-

schaft mit Wiesen, Beeten, einem Kinderspielplatz sowie einem Bolzplatz mit eingezäuntem Basketballbereich.

Viel Natur ringsherum und eine vielseitige Bebauungsstruktur mit Villen, Bungalowbauten im amerikanischen Stil und neueren Townhouses prägen das attraktive Umfeld. Auf kleinen, gepflasterten Wegen entlang von Bäumen und Blumenbeeten erreicht man die hell verputzten und in moderner Formensprache erbauten Häuser. In den Jahren 2016 und 2017 wurden die Häuser renoviert und um moderne Dachgeschoss-Etagen erweitert, die mit ihren in Anthrazit-Farbtönen gehaltenen Fassaden einen modernen, puristischen Kontrasteffekt zur restlichen hellen Fassade setzen.

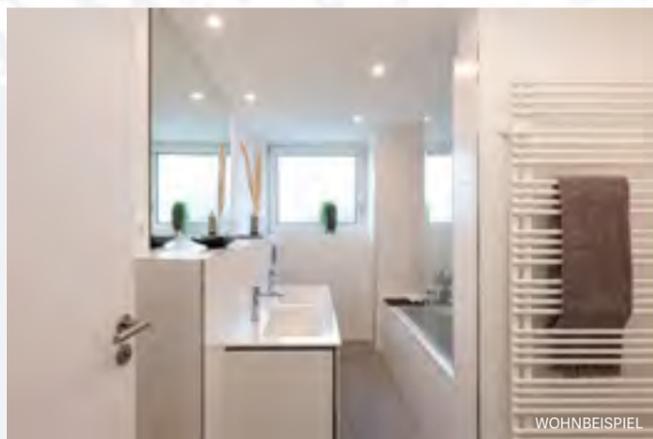




*A lot  
of Quality  
Time*

# *Luftig gebautes Ensemble aus vier gepflegten Mehrfamilienhäusern*

Gepflegte Treppenhäuser mit stilvollen, dunkel marmorierten Steinböden führen zu den Eigentumswohnungen. Der angenehme Gesamteindruck setzt sich in großzügigen Grundrissvarianten und lichtdurchfluteten Räumen dank großer Fensterfronten fort. Mit 3 beziehungsweise 4 Zimmern eröffnen die Wohnungen viel Raum zur Entfaltung.





UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

Die Spannweite der Grundrisse reicht von rund 100 bis 130 Quadratmeter Wohnfläche. Die 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über geflieste, klassische Dusch- und Wannebäder. In den größeren 4-Zimmer-Wohnungen befindet sich zusätzlich ein separates Gäste-WC. Helle Einbauschränke schaffen in nahezu allen Wohnungen ein deutliches Plus an Stauraum. Den grünen Daumen verwirklichen kann man auf großzügigen Balkonen, die mit fantastischem Blick in die Natur begeistern.

## *Attraktive Penthouse-Wohnung mit Blick in den Grunewald*

Mit einer hochwertigen Ausstattung und einem grandiosen Blick über das schöne Nahumfeld und den Grunewald punkten die zwölf Dachgeschoss-Wohnungen. Neue Küchen und moderne Bäder mit separaten Gäste-WCs, elegantes Stäbchenparkett und große Balkone schaffen in den Penthouse-Einheiten einen hohen Wohnkomfort.



UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG



WOHNBEISPIEL

# green QUARTER



CLAYALLEE 232-234

CLAYALLEE 228-230

LÜTZELSTEINER WEG 18-20

LEICHHARDTSTRASSE 52-54

UNVERBINDLICHE VISUALISIERUNG

27 | ÜBERSICHTSKARTE

ZUM BEGEHUNGS-  
NAVIGATOR UND DEN  
3-D RUNDGÄNGEN:  
[www.green-quarter.de](http://www.green-quarter.de)



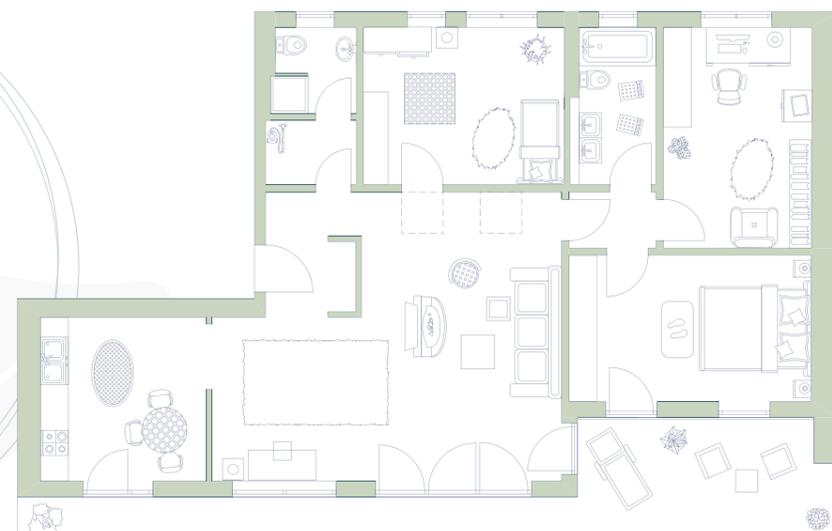
# Clayallee 228-230

GRUNDRISSEBEISPIELE

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
29	Clayallee 228	EG links	120,40 m <sup>2</sup>	4	ja
30	Clayallee 228	EG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
31	Clayallee 228	1. OG links	120,40 m <sup>2</sup>	4	ja
32	Clayallee 228	1. OG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
33	Clayallee 228	2. OG links	120,40 m <sup>2</sup>	4	ja
34	Clayallee 228	2. OG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
35	Clayallee 228	3. OG links	129,09 m <sup>2</sup>	4	ja
36	Clayallee 228	3. OG rechts	100,35 m <sup>2</sup>	3	ja



WOHNUNG 29  
ERDGESCHOSS  
4 ZIMMER  
120,40 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
3 WOHNUNGEN MIT  
GLEICHEM GRUNDRISSTYP



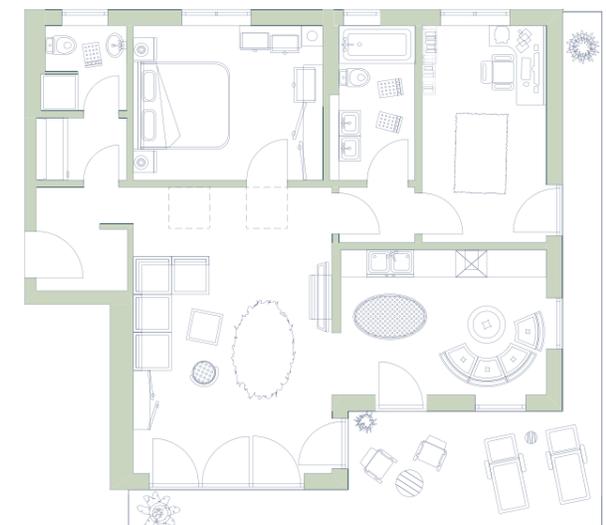
WOHNUNG 35  
3. OBERGESCHOSS  
4 ZIMMER  
129,09 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



WOHNUNG 42  
2. OBERGESCHOSS  
4 ZIMMER  
120,24 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
3 WOHNUNGEN MIT GLEICHEM  
GRUNDRISSTYP

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
37	Clayallee 230	EG links	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
38	Clayallee 230	EG rechts	120,24 m <sup>2</sup>	4	ja
39	Clayallee 230	1. OG links	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
40	Clayallee 230	1. OG rechts	120,24 m <sup>2</sup>	4	ja
41	Clayallee 230	2. OG links	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
42	Clayallee 230	2. OG rechts	120,24 m <sup>2</sup>	4	ja
43	Clayallee 230	3. OG links	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
44	Clayallee 230	3. OG rechts	120,24 m <sup>2</sup>	4	ja
45	Clayallee 230	4. OG links	100,96 m <sup>2</sup>	3	ja
46	Clayallee 230	4. OG rechts	130,13 m <sup>2</sup>	4	ja

WOHNUNG 45  
4. OBERGESCHOSS  
3 ZIMMER  
100,96 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



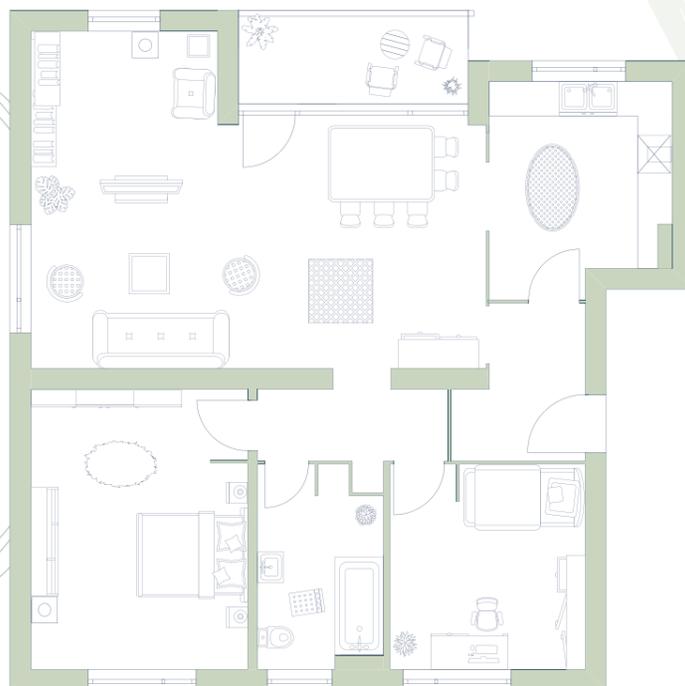
BEGEHUNGS-  
NAVIGATOR  
[www.green-quarter.de](http://www.green-quarter.de)

# Clayallee 232-234

GRUNDRISSEBEISPIELE

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
1	Clayallee 232	EG links	101,95 m <sup>2</sup>	3	ja
2	Clayallee 232	EG rechts	104,95 m <sup>2</sup>	3	ja
3	Clayallee 232	1. OG links	101,95 m <sup>2</sup>	3	ja
4	Clayallee 232	1. OG rechts	104,95 m <sup>2</sup>	3	ja
5	Clayallee 232	2. OG links	101,95 m <sup>2</sup>	3	ja
6	Clayallee 232	2. OG rechts	104,95 m <sup>2</sup>	3	ja
7	Clayallee 232	3. OG links	101,95 m <sup>2</sup>	3	ja
8	Clayallee 232	3. OG rechts	104,95 m <sup>2</sup>	3	ja
9	Clayallee 232	4. OG links	101,95 m <sup>2</sup>	3	ja
10	Clayallee 232	4. OG rechts	104,95 m <sup>2</sup>	3	ja
11	Clayallee 232	5. OG links	101,95 m <sup>2</sup>	3	ja
12	Clayallee 232	5. OG rechts	104,95 m <sup>2</sup>	3	ja
13	Clayallee 232	6. OG links	101,95 m <sup>2</sup>	3	ja
14	Clayallee 232	6. OG rechts	104,95 m <sup>2</sup>	3	ja

WOHNUNG 3  
1. OBERGESCHOSS  
3 ZIMMER  
101,95 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
7 WOHNUNGEN MIT  
GLEICHEM GRUNDRISSSTYP



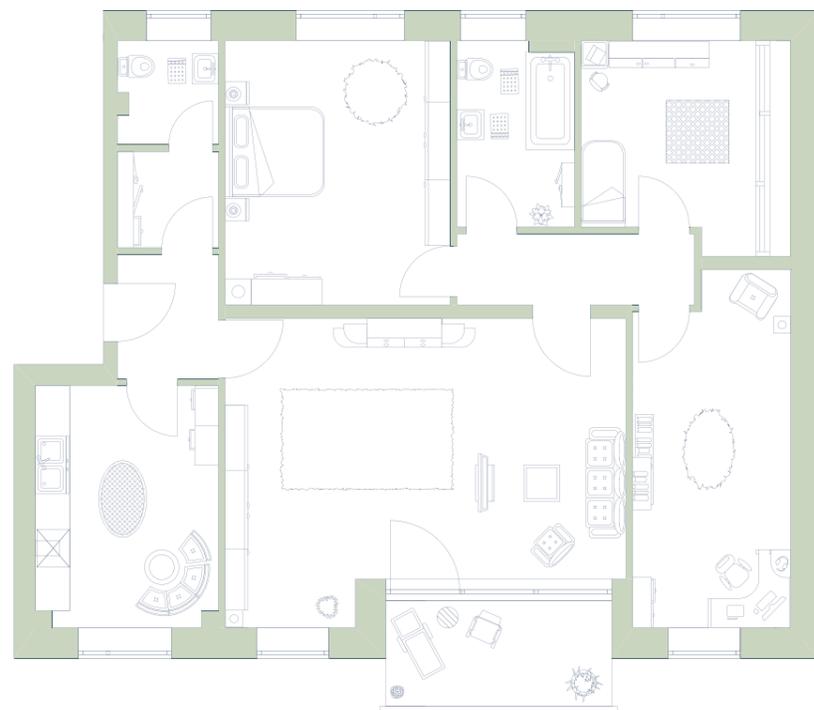
WOHNUNG 14  
6. OBERGESCHOSS  
3 ZIMMER  
104,95 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
7 WOHNUNGEN MIT  
GLEICHEM GRUNDRISSSTYP



Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
15	Clayallee 234	EG links	100,87 m <sup>2</sup>	3	ja
16	Clayallee 234	EG rechts	103,88 m <sup>2</sup>	3	ja
17	Clayallee 234	1. OG links	100,87 m <sup>2</sup>	3	ja
18	Clayallee 234	1. OG rechts	103,88 m <sup>2</sup>	3	ja
19	Clayallee 234	2. OG links	100,87 m <sup>2</sup>	3	ja
20	Clayallee 234	2. OG rechts	103,88 m <sup>2</sup>	3	ja
21	Clayallee 234	3. OG links	100,87 m <sup>2</sup>	3	ja
22	Clayallee 234	3. OG rechts	103,88 m <sup>2</sup>	3	ja
23	Clayallee 234	4. OG links	100,87 m <sup>2</sup>	3	ja
24	Clayallee 234	4. OG rechts	103,88 m <sup>2</sup>	3	ja
25	Clayallee 234	5. OG links	100,87 m <sup>2</sup>	3	ja
26	Clayallee 234	5. OG rechts	103,88 m <sup>2</sup>	3	ja
27	Clayallee 234	6. OG links	100,87 m <sup>2</sup>	3	ja
28	Clayallee 234	6. OG rechts	103,88 m <sup>2</sup>	3	ja

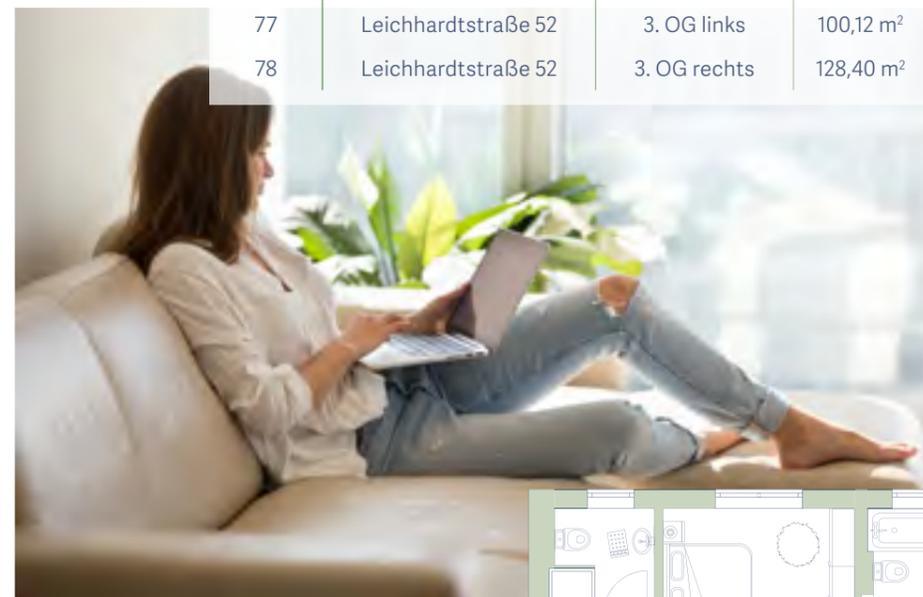
# Reichardtstraße 52-54

GRUNDRISSEBEISPIELE



WOHNUNG 63  
ERDGESCHOSS  
4 ZIMMER  
120,34 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
3 WOHNUNGEN MIT  
GLEICHEM GRUNDRISSTYP

Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
63	Leichhardtstraße 54	EG links	120,34 m <sup>2</sup>	4	ja
64	Leichhardtstraße 54	EG rechts	120,37 m <sup>2</sup>	4	ja
65	Leichhardtstraße 54	1. OG links	120,34 m <sup>2</sup>	4	ja
66	Leichhardtstraße 54	1. OG rechts	120,37 m <sup>2</sup>	4	ja
67	Leichhardtstraße 54	2. OG links	120,34 m <sup>2</sup>	4	ja
68	Leichhardtstraße 54	2. OG rechts	120,37 m <sup>2</sup>	4	ja
69	Leichhardtstraße 54	3. OG links	129,00 m <sup>2</sup>	4	ja
70	Leichhardtstraße 54	3. OG rechts	100,56 m <sup>2</sup>	4	ja
71	Leichhardtstraße 52	EG links	120,42 m <sup>2</sup>	4	ja
72	Leichhardtstraße 52	EG rechts	120,39 m <sup>2</sup>	4	ja
73	Leichhardtstraße 52	1. OG links	120,42 m <sup>2</sup>	4	ja
74	Leichhardtstraße 52	1. OG rechts	120,39 m <sup>2</sup>	4	ja
75	Leichhardtstraße 52	2. OG links	120,42 m <sup>2</sup>	4	ja
76	Leichhardtstraße 52	2. OG rechts	120,39 m <sup>2</sup>	4	ja
77	Leichhardtstraße 52	3. OG links	100,12 m <sup>2</sup>	4	ja
78	Leichhardtstraße 52	3. OG rechts	128,40 m <sup>2</sup>	4	ja

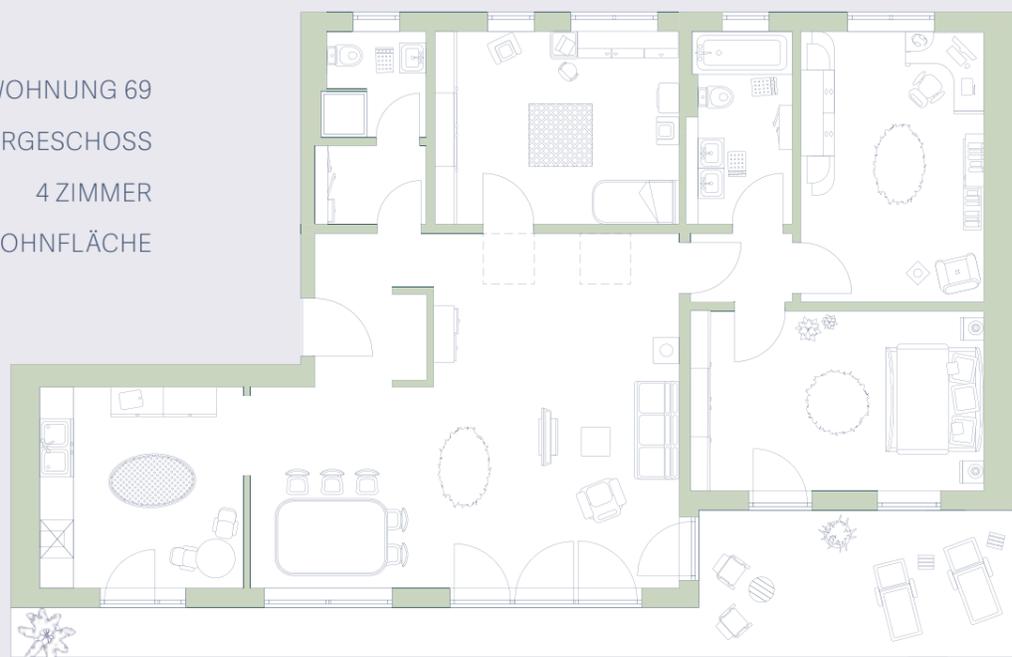


WOHNUNG 69

3. OBERGESCHOSS

4 ZIMMER

129,00 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

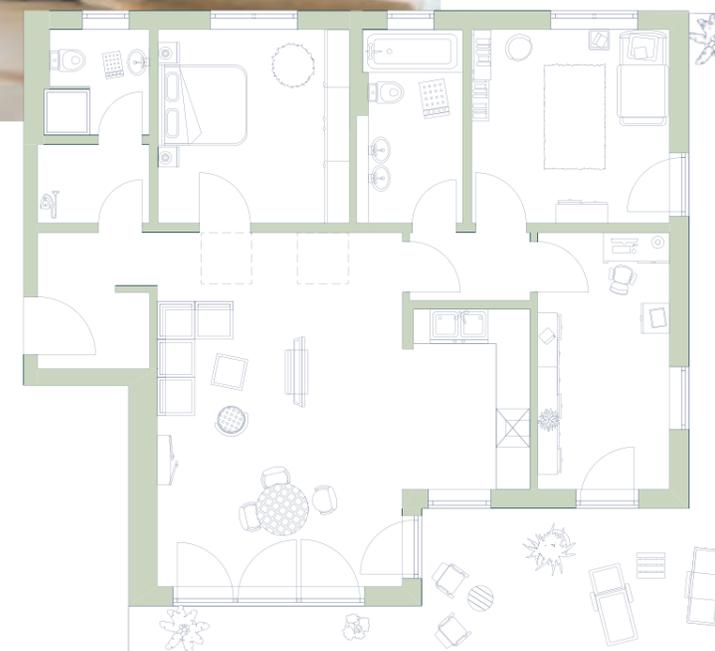


WOHNUNG 77

3. OBERGESCHOSS

4 ZIMMER

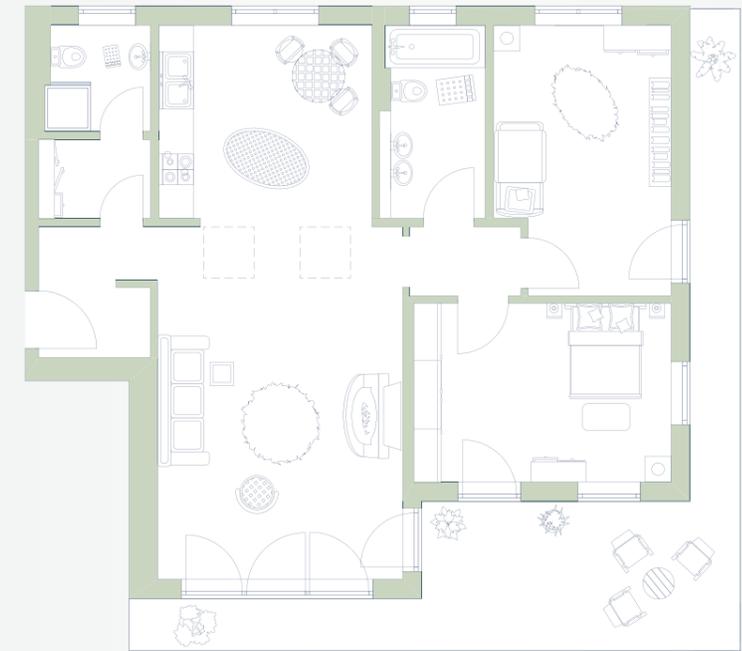
100,12 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



# Lützelsteiner Weg 18-20

GRUNDRISSEBEISPIELE

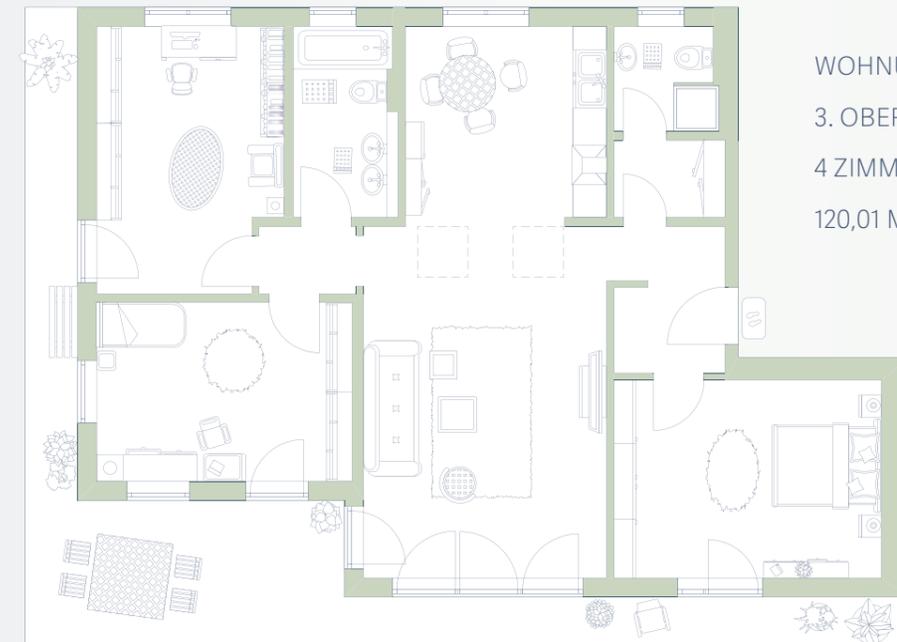
Einheit	Aufgang	Lage	Fläche	Zimmer	Balkon
47	Lützelsteiner Weg 18	EG links	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
48	Lützelsteiner Weg 18	EG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
49	Lützelsteiner Weg 18	1. OG links	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
50	Lützelsteiner Weg 18	1. OG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
51	Lützelsteinerweg 18	2. OG links	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
52	Lützelsteiner Weg 18	2. OG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
53	Lützelsteiner Weg 18	3. OG links	120,41 m <sup>2</sup>	3	ja
54	Lützelsteiner Weg 18	3. OG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
55	Lützelsteiner Weg 20	EG links	100,52 m <sup>2</sup>	4	ja
56	Lützelsteiner Weg 20	EG rechts	128,89 m <sup>2</sup>	4	ja
57	Lützelsteiner Weg 20	1. OG links	120,41 m <sup>2</sup>	4	ja
58	Lützelsteiner Weg 20	1. OG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
59	Lützelsteiner Weg 20	2. OG links	120,41 m <sup>2</sup>	4	ja
60	Lützelsteiner Weg 20	2. OG rechts	120,30 m <sup>2</sup>	4	ja
61	Lützelsteiner Weg 20	3. OG links	108,87 m <sup>2</sup>	4	ja
62	Lützelsteiner Weg 20	3. OG rechts	120,01 m <sup>2</sup>	3	ja



WOHNUNG 53  
3. OBERGESCHOSS  
3 ZIMMER  
100,52 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



WOHNUNG 60  
2. OBERGESCHOSS  
4 ZIMMER  
120,30 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
3 WOHNUNGEN MIT  
GLEICHEM GRUNDRISSTYP



WOHNUNG 62  
3. OBERGESCHOSS  
4 ZIMMER  
120,01 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



*A Beautiful  
Urban Place  
of Retreat*



# Zahlen und Fakten

## ADRESSE

Clayallee 228-234  
Lützelsteiner Weg 18-20  
Leichhardtstraße 52-54  
14195 Berlin

## BEZIRK

Ortsteil Dahlem im Bezirk Stelitz-  
Zehlendorf

## BAUJAHR

Bestandswohnungen: 1967/1968  
Dachgeschossaufstockung: 2016/2017

## VERFÜGBARE EINHEITEN

78 verfügbare Einheiten

## GEBÄUDE

4 Gebäude mit jeweils zwei Aufgängen

## GESCHOSSE

Kellergeschoss  
Clayallee 228-230: 4 Vollgeschosse  
Clayallee 232-234: 6 Vollgeschosse  
Lützelsteiner Weg 18-20:  
3 Vollgeschosse  
Leichhardtstraße 52-54:  
3 Vollgeschosse

## ENERGIEVERSORGUNG

Fernwärme, Warmwasser zentral

## ENERGIEAUSWEIS

V: 52-79 kWh/(m<sup>2</sup>a), B-C,FW

## AUFZÜGE

an allen Gebäuden vorhanden

## PARKPLÄTZE

70 Stellplätze, Garagen und Carports

## Bildnachweis:

Seite 1-5 / 8 / 9 / 14 / 15 / 20 / 22 / 26 / 27 / 33 / 36-40: Adobe Stock; Seite 14-15: Shutterstock,  
Seite 16-17: printmaps.de, Seite 6 / 7 / 10 / 11 / 14 / 15 / 24 / 25 / 28-31 / 34-35: freepik.com  
Stand Februar 2020



**ACCENTRO**



# green QUARTER

**ACCENTRO GmbH**

Kantstraße 44/45

10625 Berlin

Tel. +49 (0)30 887 181 7615

Fax +49 (0)30 887 181 49

[www.green-quarter.de](http://www.green-quarter.de)

[mail@accentro.de](mailto:mail@accentro.de)

Haftungsausschluss: Die Angaben in dieser Broschüre dienen nur zur Information. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Diese Broschüre stellt kein vertragliches Angebot dar. Abbildungen und Darstellungen sind beispielhaft und unverbindlich.

Stand Februar 2020

