



— AM —  
**BIRKEN  
WÄLDCHEN**



Unverbindliche Visualisierung

**Wohnen am Birkenwäldchen.  
Willkommen zu Hause.**



— AM —  
**BIRKEN  
WÄLDCHEN**



#### **10 Minuten zur S-Bahn**

Von der eigenen Haustür bis zum S-Bahnhof Altglienicke (S9/S45) sind es mit dem Fahrrad oder dem Bus nur wenige Minuten.



#### **10 Minuten zum Flughafen**

Die Flughäfen Berlin-Schönefeld/BER sind mit dem Auto schnell und bequem zu erreichen.



#### **30 Minuten zum Treptower Park**

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man ganz entspannt zu diesem vielseitigen und beliebten Volkspark an der Spree.



#### **40 Minuten zum Alexanderplatz**

Mit Bus und Bahn gelangt man direkt hinein in das abwechslungsreiche und lebhaft östliche Zentrum der Hauptstadt.



#### **20 Minuten bis Adlershof**

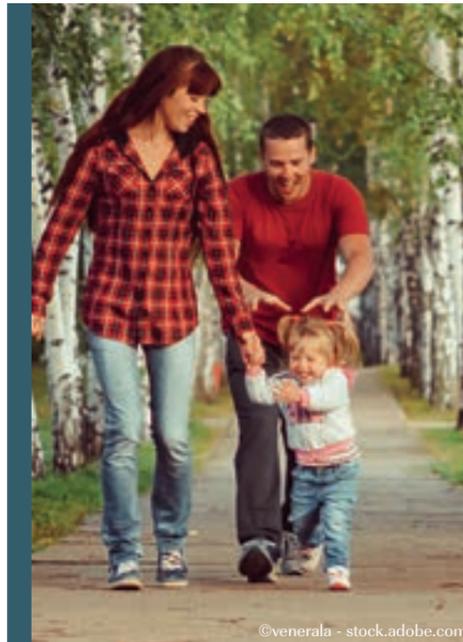
Mit dem Auto befindet man sich nach kurzer Fahrzeit in Adlershof, das vor allem bei jungen Leuten immer beliebter wird.



#### **70 % Wald und Wasser**

Treptow-Köpenick ist nicht nur der größte Bezirk Berlins, sondern auch der mit dem höchsten Wald- und Wasseranteil.

# Zu Hause im Grünen und dennoch nah am Zentrum.



©venerala - stock.adobe.com

Die Wegedornstraße befindet sich in Altglienicke, einem Stadtteil des Bezirkes Treptow-Köpenick im Südosten Berlins. Altglienicke besitzt einen Gartenstadtcharakter und bietet ein tolles Wohnumfeld, das für ausgezeichnete Lebensqualität steht. Wer hier lebt, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gartenstadt Falkenberg, auch Tuschkastensiedlung genannt, weiß die Idylle Altglienickes zu schätzen, ohne auf die Nähe zum Stadtzentrum gänzlich verzichten zu müssen.

Die ansprechende Wohnlage ist vor allem für Familien mit Kindern ideal. Ausflügler haben den Bezirk Treptow-Köpenick, der mit etwa 70 % über den höchsten Wald- und Wasseranteil aller Berliner Bezirke verfügt, schon längst für sich entdeckt. Der Große Müggelsee und der Treptower Park sind vor allem an Wochenenden beliebte Ausflugsziele für all diejenigen, die dem Trubel und der Hektik des Stadtzentrums zumindest für ein paar Stunden entfliehen wollen. Auch die Seen

in der Umgebung mit ihren Laubwäldern bieten eine traumhafte Naturidylle. Jenseits der Dahme, einem Nebenfluss der Spree, liegt der Stadtteil Grünau. Dieser grenzt im Westen an Altglienicke und ist vor allem für seine Regattastrecke und sein Strandbad bekannt. Dieser Teil Berlins versprüht einfach zu jeder Jahreszeit so etwas wie Urlaubsfeeling – und das unmittelbar vor der eigenen Haustür.

Ein weiterer Aspekt, warum es sich in Altglienicke so gut wohnen und leben lässt, ist die hervorragende Infrastruktur, denn in der unmittelbaren Umgebung gibt es Ärzte, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Spiel- und Sportstätten sowie Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus punktet Altglienicke mit einer tollen Anbindung an die Berliner Innenstadt und nach Brandenburg. Mit dem Auto erreicht man nicht nur in wenigen Minuten alle Naherholungsgebiete im Umkreis, sondern auch die

A113, die den Berliner Stadtring mit dem Berliner Ring im Südosten verbindet, sowie die B96a. Ebenfalls auf kurzem Wege befindet sich der Flughafen Schönefeld, der nach Fertigstellung des Ausbaus zum Flughafen Berlin Brandenburg International (BER) wird.

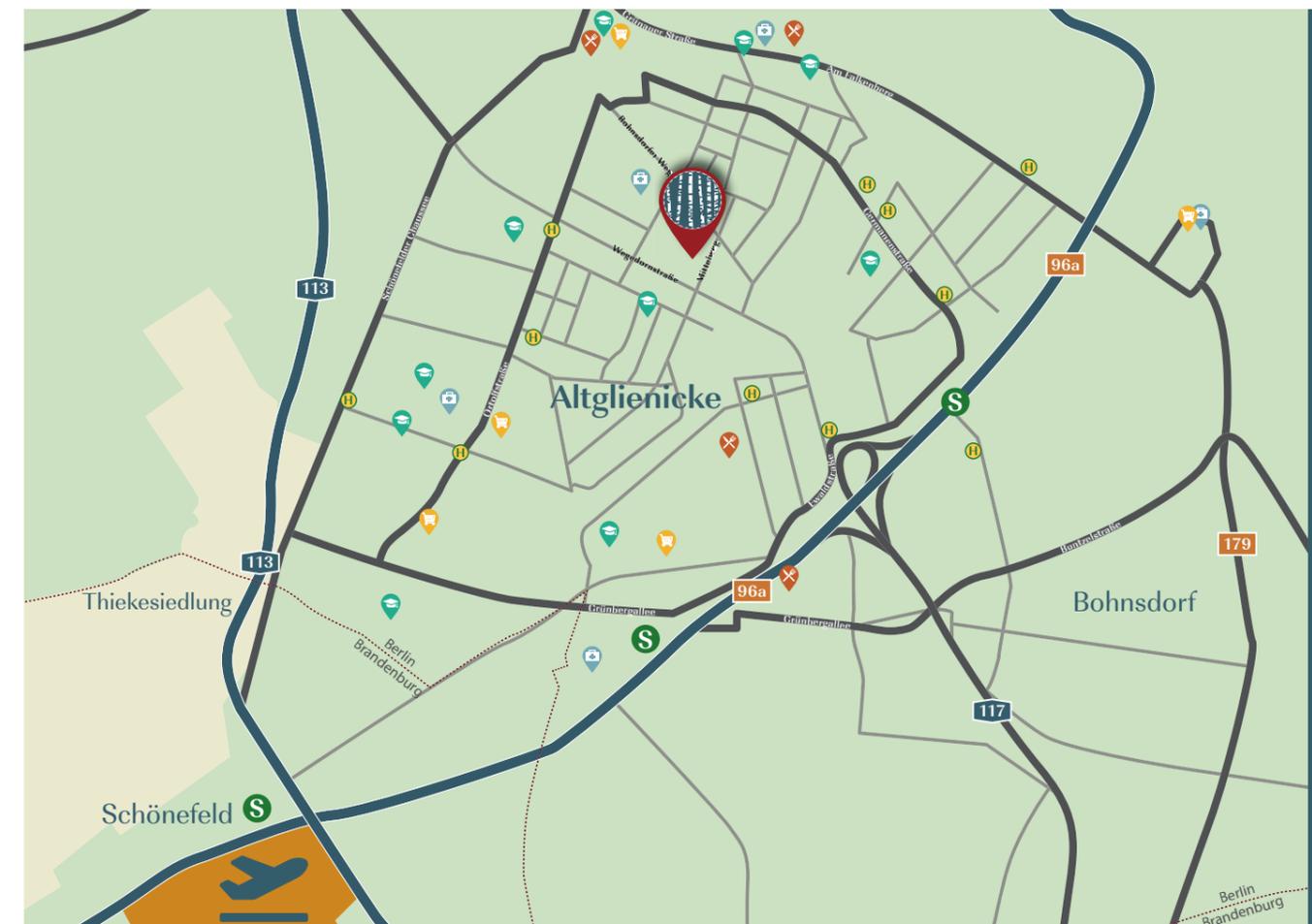
Und auch die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend, insbesondere in die Innenstadt. Durch die S-Bahn-Linien 9 und 45 sowie die Tram und mehrere Busverbindungen besteht guter Anschluss an das Berliner Streckennetz. Wem der Sinn nach etwas Großstadtfair steht und sein Auto lieber stehen lassen möchte, erreicht beispielsweise den Alexanderplatz so ganz bequem innerhalb von 30 Minuten.

Der gesamte Bezirk Treptow-Köpenick wandelt sich zunehmend zu einem echten Innovationsstandort mit hohem Entwicklungspotenzial. Denn die Nähe zum Flughafen BER lässt immer mehr Unternehmen und

Organisationen diesen Standort für sich entdecken. Hinzu kommt, dass Berlin-Adlershof mit seinen mehr als 1.000 Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen, den knapp 6.500 Studierenden an der Humboldt-Universität und den zahlreichen Forschungsinstituten zu den größten Wissenschafts- und Technologieparks weltweit zählt.



©Maurice Tricatel - stock.adobe.com



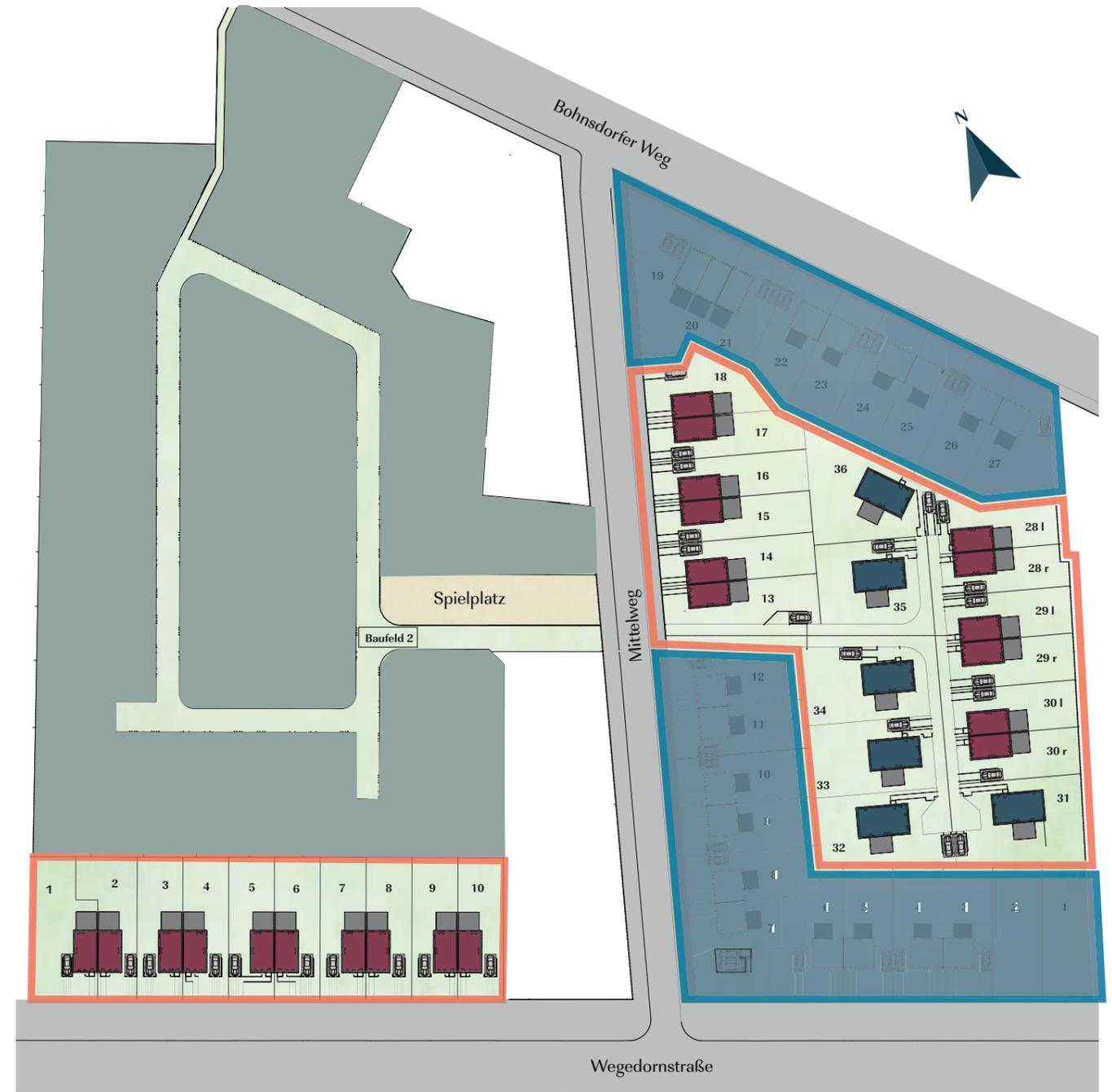
🎓 Schulen und Kitas
🏥 Ärzte und Apotheken
🛒 Einkaufsmöglichkeiten
🍽 Restaurants

# Alles, was das Herz begehrt. Leben in Altglienicke.



Berlin verbinden die meisten mit pulsierendem Großstadtleben, einem urbanen Lebensgefühl und Tempo. Doch Berlin kann auch ganz anders, nämlich entspannt, ruhig und grün. Alles Eigenschaften, die der Treptower Stadtteil Altglienicke in sich vereint. Und genau hier, zwischen der Wedegornstraße und dem Bohnsdorfer Weg, wird das Neubauprojekt Wohnen am Birkenwäldchen realisiert.

Auf dem zweiten Verkaufsabschnitt entstehen insgesamt 28 Wohneinheiten mit Wohnflächen ab 135 m<sup>2</sup>, die sich auf 22 Doppelhaushälften und 6 Einfamilienhäuser verteilen. Die zum Kauf angebotenen Häuser befinden sich auf Grundstücken mit Flächen von 305 bis 595 m<sup>2</sup> und verfügen über eine gehobene Ausstattung, die im Einklang mit Liebe für Details jede einzelne Immobilie zu einem Zuhause macht, das vom ersten Augenblick an überzeugt.



- 1. VERKAUFSABSCHNITT – VERKAUFT
- 2. VERKAUFSABSCHNITT – IM VERTRIEB
- 3. VERKAUFSABSCHNITT – VERTRIEB FOLGT

●  
**Haustyp II**  
 Doppelhaus B

●  
**Haustyp III**  
 Einfamilienhaus



BOHNSDORFER WEG

MITTELWEG

# Modern und formvollendet. Ausstattung mit Liebe für Details.



Unverbindliche Visualisierung

Die hochwertige Ausstattung der Häuser ist modern, formvollendet, edel und zugleich pflegeleicht. Darüber hinaus verfügen alle Räume über eine Fußbodenheizung. In den Wohnräumen ist ein Vinyl-Designboden verlegt und im Badezimmer sowie Gäste-WC Fliesen. Alle Badezimmer verfügen zudem über hochwertige Markenobjekte und separate Handtuchheizkörper. Und die dreifach isolierten Kunststofffenster sorgen für die größtmögliche Energieeffizienz mit einer daraus resultierenden Heizkosteneinsparung.

Zu einem Haus mit Garten gehört selbstverständlich auch eine Terrasse, die sich vor allem im Sommer dafür anbietet, das Leben zu genießen, ohne dafür verreisen zu müssen. Dank eines eigenen Stellplatzes auf dem Grundstück entfällt die Parkplatzsuche. Und wer sein Auto vor Wind und Wetter schützen möchte, kann zusätzlich einen Carport erwerben.

Doch auch die Ausstattung in den Häusern ist variabel gestaltbar, denn neben der Standardausstattung werden teilweise noch Sonderausstattungen angeboten.



©Aaron Amat - stock.adobe.com



Unverbindliche Visualisierung

## Auf einen Blick:

- 6 Einfamilienhäuser und 22 Doppelhäuser im 2. Verkaufsabschnitt
- Wohnflächen ab ca. 135 m<sup>2</sup>
- Großzügige Grundstücke ab ca. 305 - 595 m<sup>2</sup>
- Alle Häuser mit Terrassen ab ca. 15 m<sup>2</sup>
- Pkw-Stellplatz (optional mit Carport)
- Vinyl-Designboden und Fliesen mit energieeffizienter Fußbodenheizung
- Bäder mit hochwertigen Markenobjekten und separatem Handtuchheizkörper
- Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung
- Ideale Verkehrsanbindung
- Fertigstellung ab Ende 2020



# Drei Haustypen. Zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.



Bei allen Haustypen ist ein gut durchdachtes und in sich schlüssiges Wohnkonzept zu erkennen. Die Idee der Architekten war es eine harmonische Wohnatmosphäre zu schaffen, die in allen Bereichen eines jeden Hauses spürbar ist. Modern, stimmig und gut durchdacht auf jeder Etage, so lassen sich die Haustypen kurz und knapp charakterisieren. Angesprochen sollen sich vor allem Familien fühlen, die hohen Wohnkomfort inmitten eines naturbelassenen Wohnumfeldes zu schätzen wissen, ohne dabei gänzlich auf die Nähe wichtiger Standorte wie dem Berliner Stadtzentrum oder dem Technologiepark Adlershof verzichten zu müssen.

Die Häuser haben neben der Standardvariante der Grundrisse für einzelne Etagen noch weitere Grundrisstypen zu bieten. Zukünftige Hauseigentümer sollen dadurch die Möglichkeit erhalten ihr Zuhause auf die eigenen Bedürfnisse abstimmen zu können und den lang gehegten Traum vom Eigenheim Realität werden zu lassen.

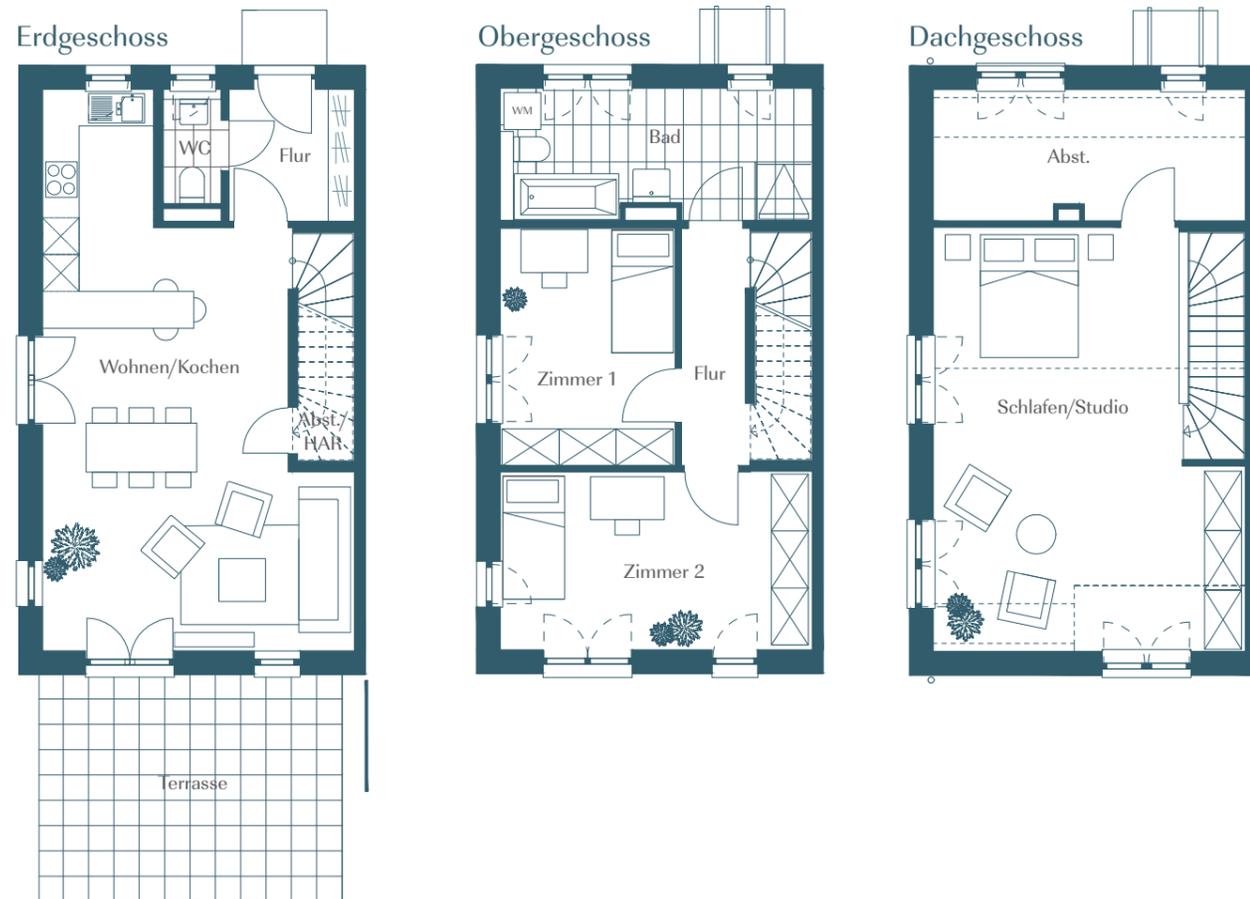


# Haustyp II

## Doppelhaus B und Reihenendhaus ab 4 Zimmer | 134,85 m<sup>2</sup>

Das Erdgeschoss, wo sich das Wohnzimmer befindet, kann als zentraler Wohnbereich verstanden werden, in dem man sowohl mit der eigenen Familie, als auch mit Gästen eine entspannte Zeit verbringen kann. Die angrenzende Terrasse und der zum Haus gehörende Garten bieten sich vor allem im Sommer an, um das schöne Wetter zu genießen.

Die oberen Stockwerke hingegen stehen ganz im Zeichen der Privatsphäre. Die Zimmer hier können als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Und die großzügig gestalteten Badezimmer mit Wanne und separater Dusche verschaffen jedem Haus eine eigene Wellnessoase.



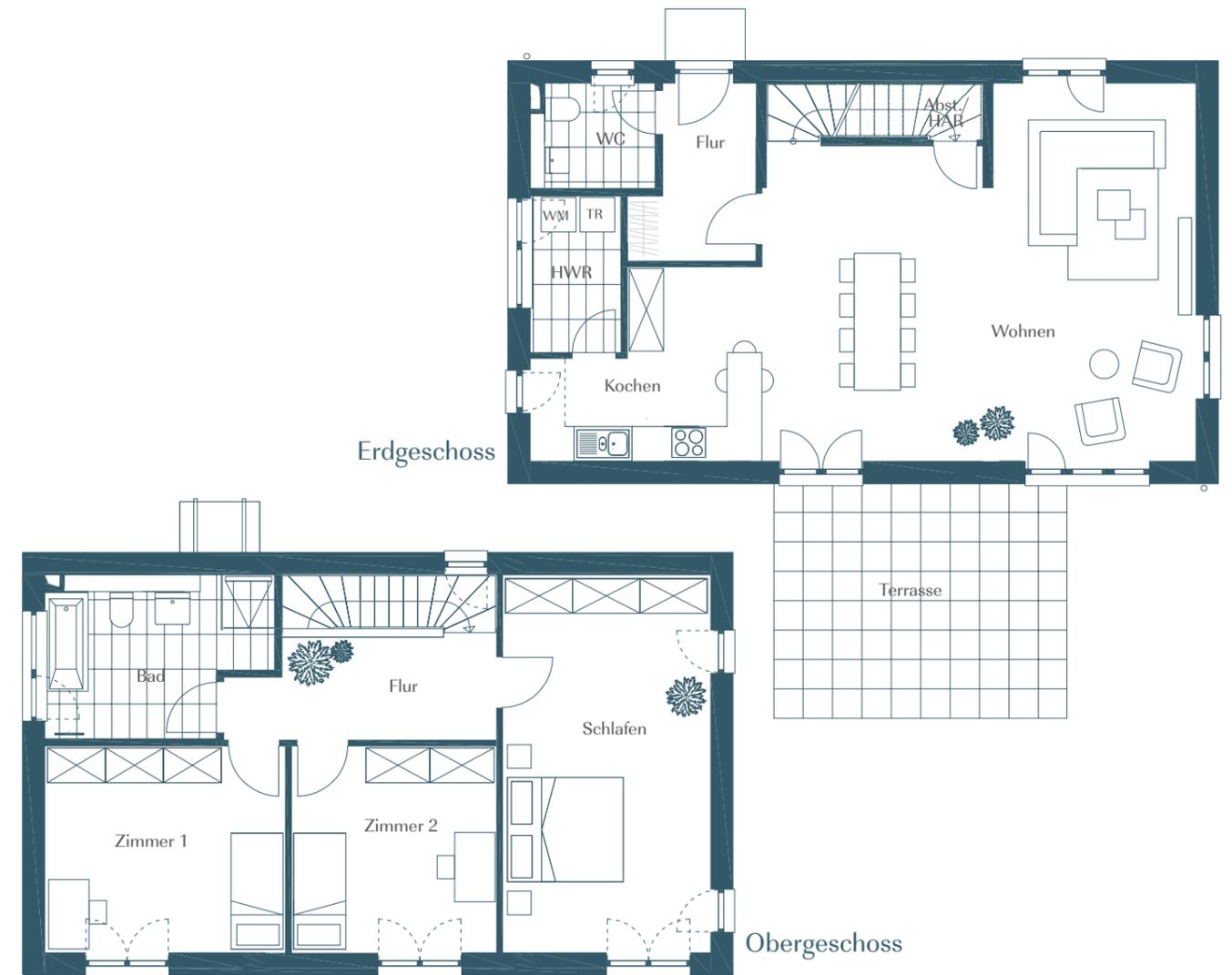
Baufeld 1 – Haus: 13, 15, 17, 28r, 29r, 30r – gespiegelt: 14, 16, 18, 28l, 29l, 30l  
Baufeld 2 – Haus: 2, 4, 6, 8, 10 – gespiegelt: 1, 3, 5, 7, 9

# Haustyp III

## Einfamilienhaus ab 4 Zimmer | 150,26 m<sup>2</sup>

Im Erdgeschoss finden bei diesem Grundrisstyp alle zusammen. Hier wird am Ende des Tages und an den Wochenenden entspannt zusammengenessen, gekocht und gemeinsam gegessen. Doch es gibt auch genug Platz, um Freunde und Bekannte zu empfangen. Bei schönem Wetter, vornehmlich im Frühjahr und Sommer, werden sich derartige Get-Together sicher auf die Terrasse und den angrenzenden Garten verlagern.

Privat wird es dann im Obergeschoss. Diese Zimmer sind als Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen, können bei Bedarf natürlich auch als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Das komfortabel gestaltete Badezimmer berücksichtigt dank einer Badewanne und einer separaten Dusche die Anforderungen an das familiäre Zusammenleben.



Baufeld 1 – Haus: 31, 32, 33, 34, 35, 36

**Sie sind interessiert?  
Wir beraten Sie gerne.**

### Kontakt



+49 30 7055019-13



wohnen@birkenwaeldchen-berlin.de



www.birkenwaeldchen-berlin.de

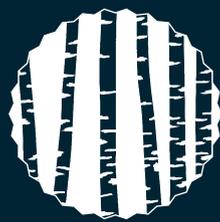
**Bildnachweis:**  
www.stock.adobe.com

**Gestaltung:**  
allod media C2 GmbH

**Haftungsausschluss:** Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen wird nicht übernommen. Das Bild- und Planmaterial dient zum Teil der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Stand: März 2020



— AM —  
**BIRKEN  
WÄLDCHEN**



— AM —  
**BIRKEN  
WÄLDCHEN**

---

Ein Projekt der



Vertrieb durch

**allod.**