



INSTER²⁷

Die exklusive Stadtvilla
im Charlottenburger Westend in Berlin

Das INSTER²⁷ ist eine einzigartige Stadtvilla, die im charmanten Charlottenburger Westend in Berlin entsteht. Sie befindet sich an der prominenten Ecke Insterburgallee und Sensburger Allee, direkt neben dem Kolbe Museum, welches als historisches Baudenkmal das moderne Bauwesen Berlins repräsentiert. Die umgebende Architektur zeichnet sich durch offene Villen und Mehrfamilienhäuser aus.

Dieses außergewöhnliche Projekt beinhaltet eine luxuriöse Mehrfamilienhaus-Stadtvilla mit fünf geräumigen Wohnungen, die speziell auf Familien zugeschnitten sind und höchsten Standards entsprechen. In jeder Wohnung haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönliche Note einzubringen. Die Ausstattung ist noch frei wählbar und es besteht auch Gestaltungsspielraum bezüglich der Grundrisse.

Der symmetrische Grundriss des Gebäudes nimmt die beiden schräg verlaufenden Straßenlinien auf und schafft so einen eleganten Eingangsbereich. Die Erd- und Obergeschosswohnungen bieten jeweils vier Zimmer und öffnen sich zu drei Seiten hin – über Loggien, Terrassen, Balkone sowie Fensterfronten. Das Penthouse im Staffelgeschoss bietet selbstverständlich einen atemberaubenden Rundumblick.

Mit dem INSTER²⁷ wird nicht nur ein neues architektonisches Highlight geschaffen, sondern auch ein Ort geschaffen für anspruchsvolles Wohnen in einer der schönsten Gegenden Berlins.



Die exklusive Stadtvilla im Überblick

Objektlage:

- Die Villa befindet sich in einer gehobenen Wohngegend im Westend und bietet eine ruhige Lage.
- Alle Wohnungen sind nach Osten oder Westen ausgerichtet.

Schulen/Kitas:

- Innerhalb eines Umkreises von 1,5 km gibt es insgesamt 4 Grundschulen und Gymnasien sowie 4 Kindertagesstätten.

Verkehrsanbindung:

- Innerhalb eines Umkreises von 2 km liegen jeweils 2 S-Bahnhöfe und U-Bahnhöfe.
- Die Heerstraße ermöglicht eine direkte Anbindung an Berlin-Mitte in nur 150 m Entfernung.
- Die Autobahn Avus und die Stadtautobahn sind ca. 1,5 km entfernt.

Nahversorger:

- In der Reichsstraße/Theodor-Heuss Platz, etwa 1,5 km entfernt, finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Arztpraxen.



Ausstattungsbeschreibung Stadtvilla:

- Es gibt einen Aufzug vom Untergeschoss bis zum Penthouse.
- Eine Tiefgarage mit Elektroladestation bietet Platz für bis zu acht Autos.
- Ein Fahrradraum mit Elektroladestation ist für zehn Fahrräder vorhanden.
- Im Untergeschoss steht den Bewohnern ein Fitnessraum/Sauna zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt über zwei große Balkone oder Terrassen.
- Zur Stromgewinnung stehen insgesamt 134 qm² Fotovoltaikfläche zur Verfügung. Heizung/Warmwasser erfolgen über eine Geothermie/Wärmepumpe.



Ausstattungsbeschreibung Stadtvilla:

- Die Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, mit Parkett oder Naturstein. Ein offener Kamin, der von drei Seiten einsehbar ist, sorgt für Gemütlichkeit.
- Die Wandflächen sind in hochwertiger Q3-Qualität gehalten und teilweise mit Naturstein versehen.
- Holzfenster mit dreifacher Verglasung und außen liegenden Jalousien werden verwendet. Die Innentüren haben verdeckte Bänder und sind 2,50 m hoch.
- Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf - Sie bestimmen die Ausstattung. Gestaltungsfreiraum hinsichtlich Grundrisses, teilweise noch vorhanden.
- Eine Alarmanlage ist vorhanden.
- Das Smarthome System wurde bereits vorinstalliert.

Die Wohnungsübersicht

Im INSTER²⁷ sind alle Wohnungen mit einer Raumhöhe von etwa 2,80 Metern ausgestattet. Sie verfügen außerdem über eine Alarmanlage, bodentiefe Holzfenster, Jalousien an der Außenseite sowie einen offenen Kamin und zwei Terrassen/Loggien. Die hochwertigen Parkettböden betonen den luxuriösen Charakter der Wohnungen. Smarthome ist bereits vorbereitet. Weiterhin ist das INSTER²⁷ eine umweltbewusste Wahl, mit einer Geothermie/Wärmepumpe und einer Fotovoltaikanlage zur nachhaltigen Energieversorgung. Für Komfort



und Sicherheit stehen den Bewohnern eine Tiefgarage mit Stellplätzen und Elektroanschlüssen zur Verfügung. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie eine Sauna im Untergeschoss und ein Fahrradkeller mit Elektroanschlüssen ergänzen das Angebot für die Bewohner. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum.

Das exklusive Wohnprojekt INSTER²⁷ erfüllt höchste Ansprüche und ermöglicht Ihnen einen einzigartigen Lebensstil in erstklassiger Umgebung. Hier finden anspruchsvolle Menschen herausragende Wohnmöglichkeiten, die nach außergewöhnlichem Komfort und Qualität suchen.

Die Gartenwohnungen:

Die Gartenwohnungen im INSTER²⁷ sind ein wahrer Rückzugsort inmitten der Großstadt. Mit 4 Zimmern auf einer Fläche von 146 m² bieten sie viel Platz und Komfort. Durch die großen, bodentiefen Fenster strömt eine Fülle an natürlichem Licht in den offenen Wohnbereich, welcher sich nahtlos mit dem angrenzenden Garten verbindet. Die harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft eine entspannte Atmosphäre zum Wohlfühlen. Der Garten erstreckt sich entlang einer großzügigen Terrasse und bietet ausreichend Raum für Entspannung und Erholung. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen und zur Ruhe kommen – ein Ort des Ausgleichs fernab vom Trubel der Stadt. Wenn Sie nach einem gehobenen Lebensstil suchen und gleichzeitig die Schönheit der Natur erleben möchten, sind die Gartenwohnungen im INSTER²⁷ genau das Richtige für Sie!

Die Etagenwohnungen

Die großzügigen Etagenwohnungen im INSTER²⁷ bieten auf 147 m² viel Platz für ein luxuriöses Wohngefühl. Mit drei Schlafzimmern, zwei Badezimmern, einer geräumigen Küche und einem offenen Wohn- und Essbereich ist diese Wohnung perfekt ausgestattet. Zwei Terrassen mit insgesamt ca. 25 m² Fläche ermöglichen einen wunderschönen Blick auf die umliegenden Grünflächen und laden zu erholsamen Momenten im Freien ein.

Auch hier setzt das INSTER²⁷ wieder Maßstäbe im Hinblick auf Nachhaltigkeit: Mit seiner Geothermie-Heizung und Fotovoltaikanlage trägt es aktiv zum Schutz unserer Umwelt bei. Wer also nach einem exklusiven Zuhause sucht, welches höchsten Ansprüchen gerecht wird – sei es bezogen auf Architekturdesign oder Ausstattungsqualität - findet all dies im INSTER²⁷ vereint!

Die Maisonettewohnung

Die Maisonettewohnung stellt eine besonders attraktive Alternative zur Garten- und Etagenwohnung links dar. Sie erstreckt sich über zwei Stockwerke und bietet großzügige 277 m² Wohnfläche, die keine Wünsche offen lässt. Insgesamt verfügt die Wohnung über fünf Schlafzimmer, zwei beeindruckende Master-Badezimmer, zwei weitere stilvolle Badezimmer, ein Gäste-WC, zwei geräumige Ankleidezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum. Zusätzlich gibt es eine einladende Bibliothek sowie eine geräumige Küche und einen offenen Wohn- und Essbereich. Die Maisonettewohnung ist eine perfekte Wahl für Familien, die viel Platz benötigen oder auch gerne Gäste empfangen. Die beiden Etagen sind durch eine elegante Treppe verbunden und bieten ein großzügiges Raumgefühl mit hohen Decken und bodentiefen Fenstern.

Überdies bieten vier Terrassen mit insgesamt etwa 56 m² Fläche einen herrlichen Blick auf die umliegenden Grünflächen. Ein eigener Gartenanteil von rund 63 m² lädt zudem zum Entspannen im Freien ein. Das INSTER²⁷ ist somit eine perfekte Wahl für Familien, die auf der Suche nach einem gehobenen Lebensstil sind und gleichzeitig den Charme einer grünen Umgebung genießen möchten.

Das Penthouse

Das Penthouse des INSTER²⁷ bietet Ihnen ein luxuriöses Wohngefühl auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 208 Quadratmetern und einer atemberaubenden Terrasse mit einer Nutzfläche von 100 Quadratmetern. Insgesamt verfügt das Penthouse über zwei Schlafzimmer, ein beeindruckendes Master-Badezimmer, ein Gäste-WC, ein Ankleidezimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum.

Das offene Wohnkonzept verbindet Wohn-, Ess- und Kochbereich zu einem einzigartigen Raumgefühl. Die bodentiefen Fenster ermöglichen einen rundum Ausblick und lassen viel Tageslicht in die Räume.



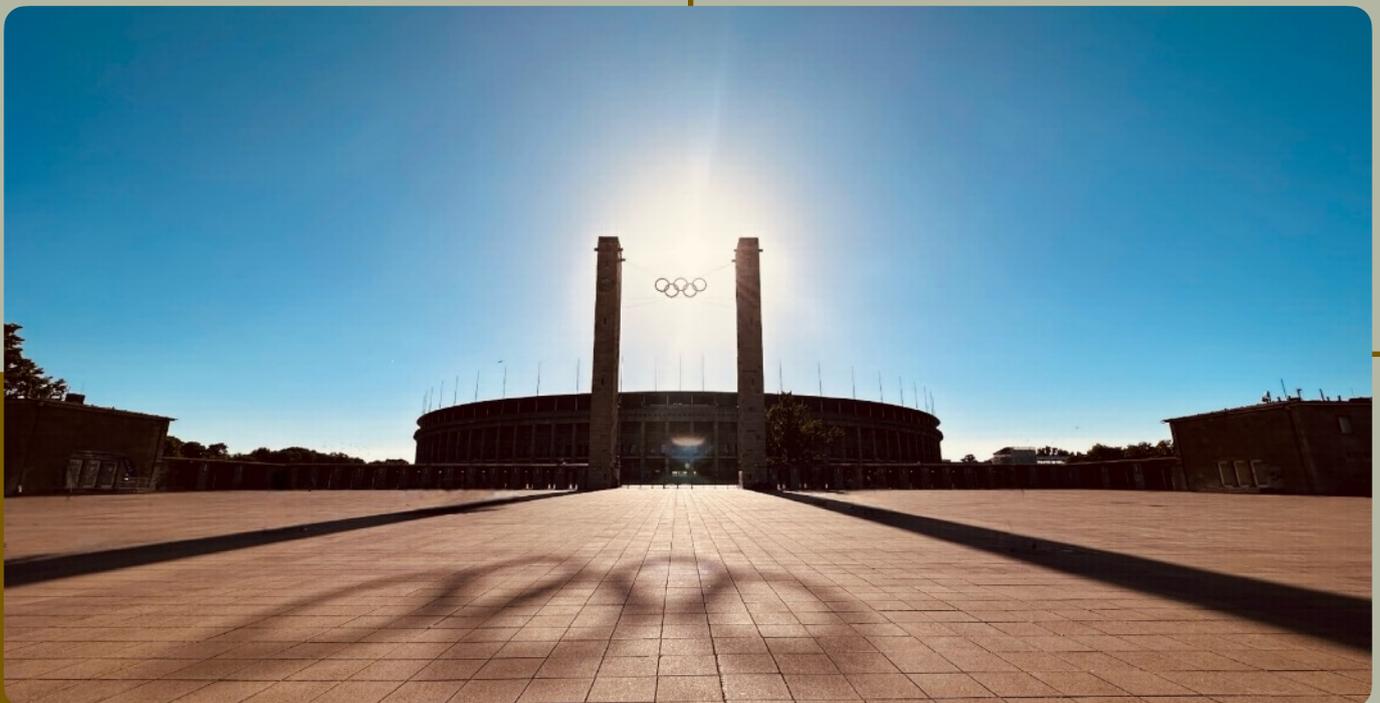
Die Umgebung

Die hervorragende Lage des INSTER²⁷ im begehrten Charlottenburger Westend bietet eine einzigartige Verbindung von urbanem Leben und Naturerlebnis. In unmittelbarer Nähe befinden sich das berühmte Olympiastadion, ein Wahrzeichen Berlins, sowie die traumhafte Waldbühne als idyllischer Veranstaltungsort unter freiem Himmel. Kunst- und kulturinteressierte werden vom Georg Kolbe Museum und dem angrenzenden Skulpturenhain begeistert sein.

Für Naturliebhaber eröffnet der Grunewald eine grüne Oase mitten in der Stadt mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie Seen zum Schwimmen oder Bootsfahren. Die Umgebung des INSTER²⁷ ist geprägt von prachtvollen Alleen, Parks und Villen – zweifellos eines der schönsten Wohnviertel Berlins. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind ebenso in direkter Nähe vorhanden und bieten eine vielfältige Auswahl.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist am INSTER²⁷ ausgezeichnet: Sowohl die S-Bahn-Station Heerstraße als auch das Olympiastadion sind fußläufig erreichbar und ermöglichen direkte Verbindungen zum Hauptbahnhof sowie zu anderen wichtigen Bahnhöfen und Haltestellen in Berlin. Auch die U-Bahn-Linie U2 sowie diverse Buslinien liegen nur wenige Schritte entfernt – somit steht einer schnellen Fortbewegung innerhalb der Stadt nichts im Wege.

Zusammenfassend bietet die Lage des INSTER²⁷ im attraktiven Wohnviertel Berlin-Charlottenburg eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Naturerlebnis. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch S-Bahn, U-Bahn und Buslinien bleibt kein Wunsch offen.



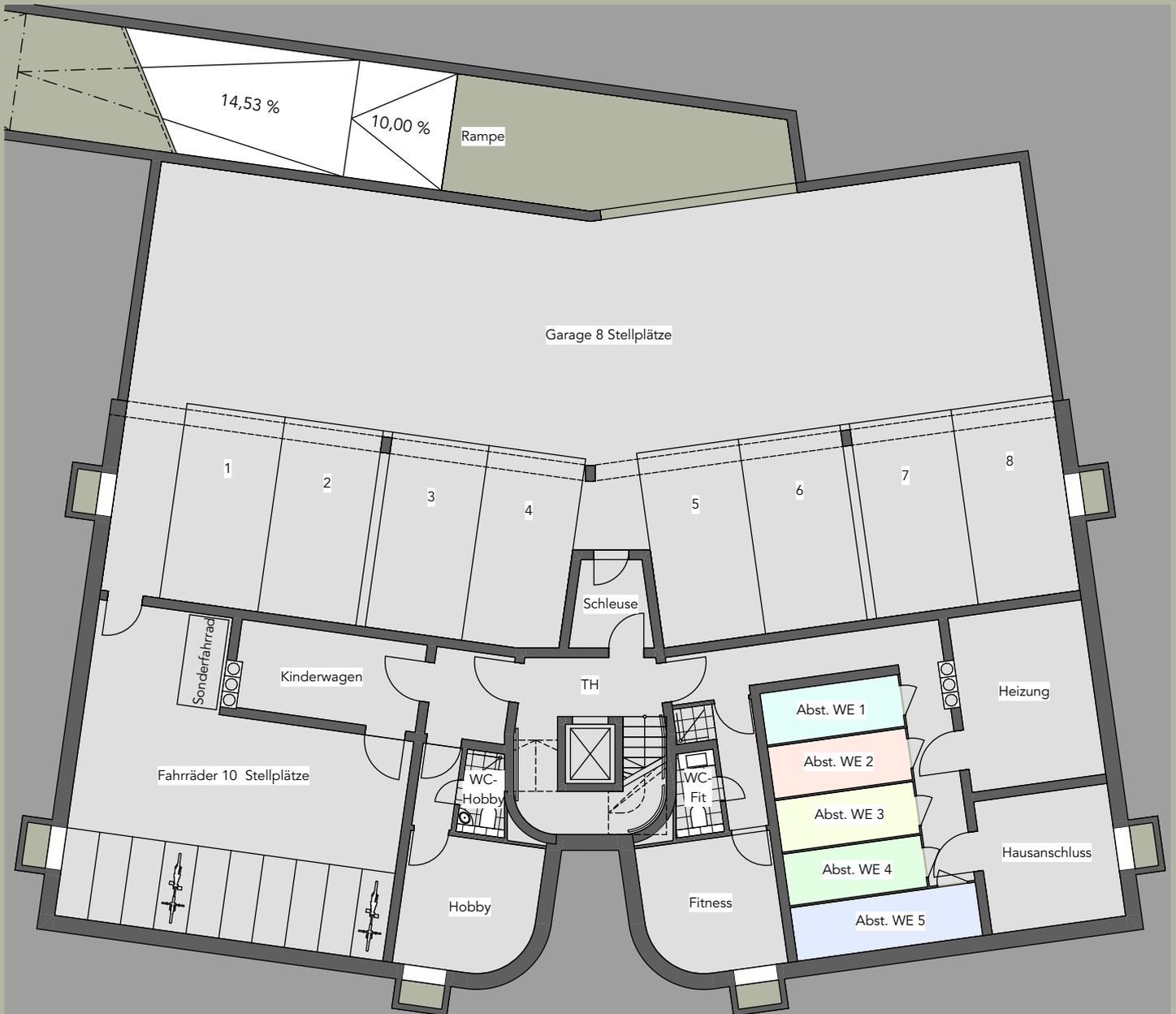




INSTER²⁷

Die exklusive Stadtvilla
im Charlottenburger Westend in Berlin

Die Grundrisse & Preise

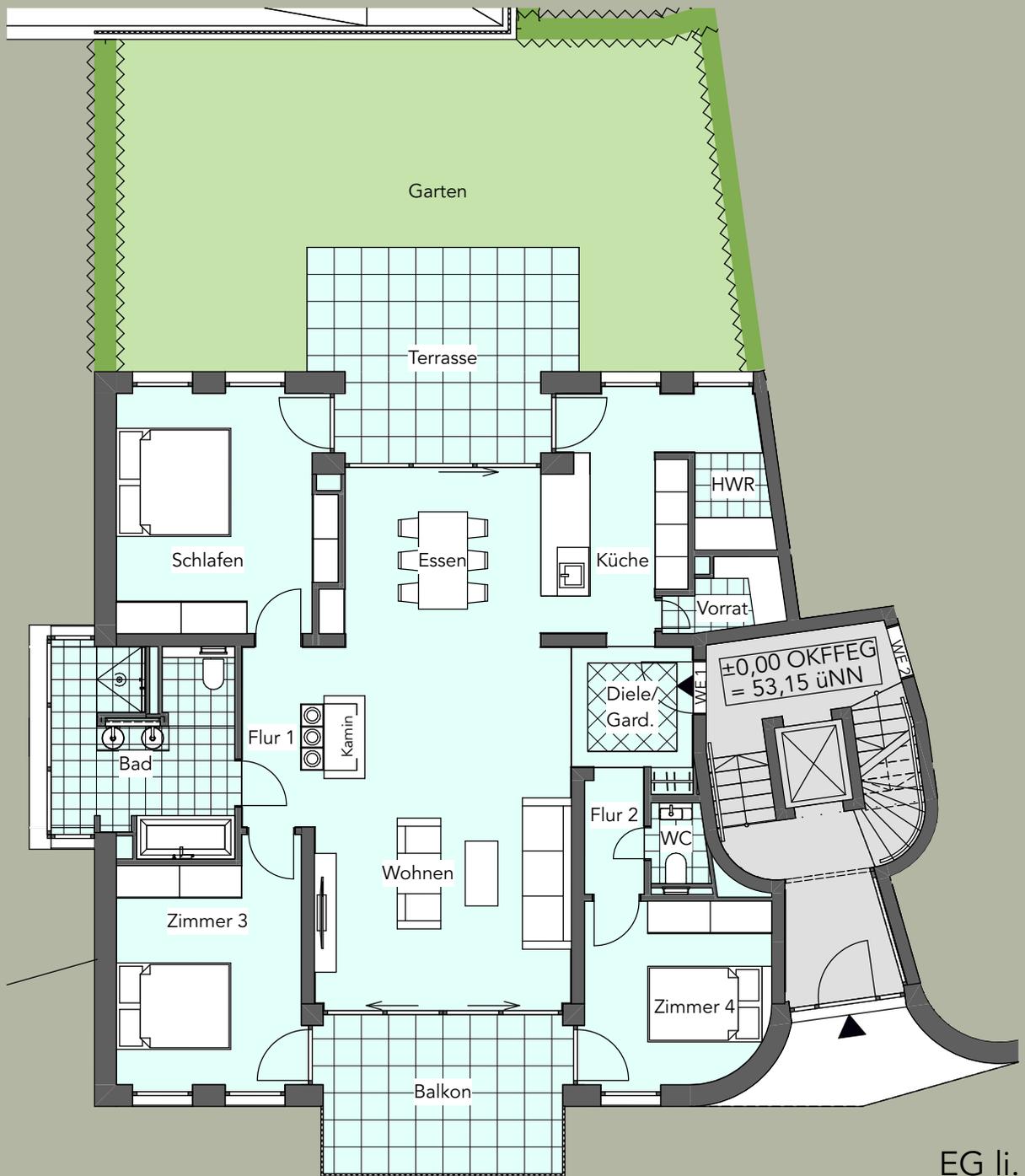


| Nutzfläche | |
|------------|---------------------|
| Abst. WE 1 | 4,65 m ² |
| Abst. WE 2 | 4,65 m ² |
| Abst. WE 3 | 4,65 m ² |
| Abst. WE 4 | 4,65 m ² |
| Abst. WE 5 | 6,49 m ² |

je Stellplatz 65.000 €

UG





EG li.

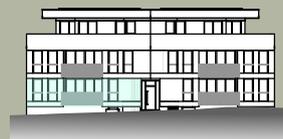
Wohnfläche

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Wohnen | 31,58 m ² |
| Schlafen | 17,44 m ² |
| Zimmer 3 | 14,85 m ² |
| Zimmer 4 Gast | 11,50 m ² |
| Küche | 11,26 m ² |
| Essen | 11,48 m ² |
| Bad | 12,04 m ² |
| WC | 1,75 m ² |
| HWR | 3,94 m ² |
| Vorrat | 2,39 m ² |
| Diele/Gard. | 5,39 m ² |
| Flur 1 | 4,20 m ² |
| Flur 2 | 2,58 m ² |
| Balkon (50% angerechnet) | 6,71 m ² |
| Terrasse (50% angerechnet) | 9,03 m ² |

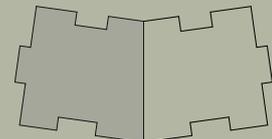
Summe WE 1 146,14 m²

Garten 63,30 m²

Lage (Ansicht West)

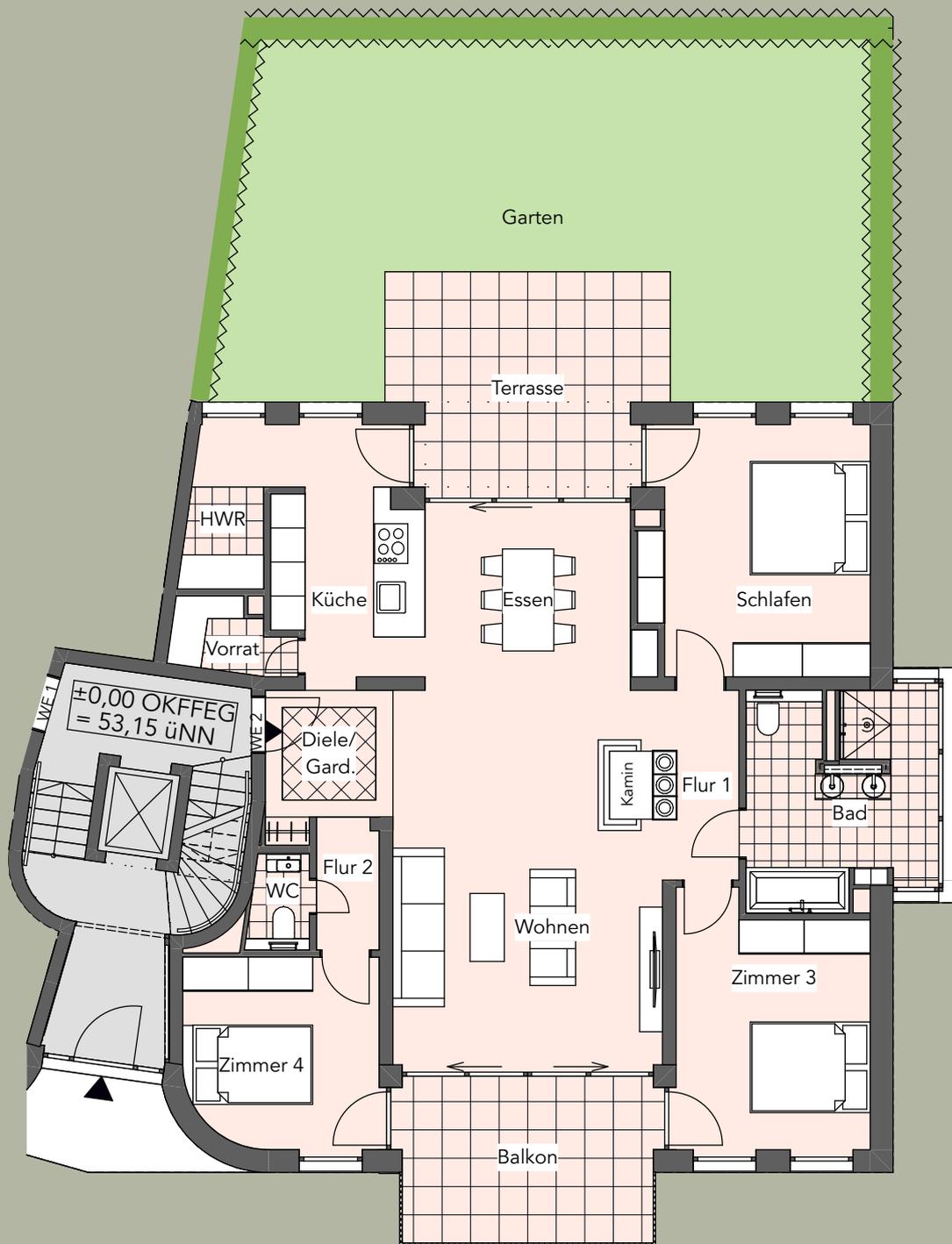


Standort



2.100.000 €





EG re.

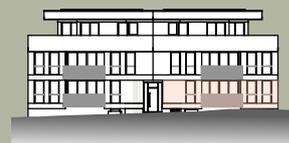
Wohnfläche

| | |
|----------------------------|----------------------|
| Wohnen | 31,58 m ² |
| Schlafen | 17,44 m ² |
| Zimmer 3 | 14,85 m ² |
| Zimmer 4 Gast | 11,50 m ² |
| Küche | 11,26 m ² |
| Essen | 11,48 m ² |
| Bad | 12,04 m ² |
| WC | 1,75 m ² |
| HWR | 3,94 m ² |
| Vorrat | 2,39 m ² |
| Diele/Gard. | 5,39 m ² |
| Flur 1 | 4,20 m ² |
| Flur 2 | 2,58 m ² |
| Balkon (50% angerechnet) | 6,71 m ² |
| Terrasse (50% angerechnet) | 9,03 m ² |

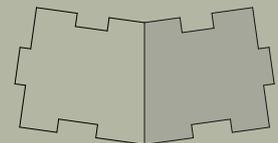
Summe WE 2 146,14 m²

Garten 68,11 m²

Lage (Ansicht West)

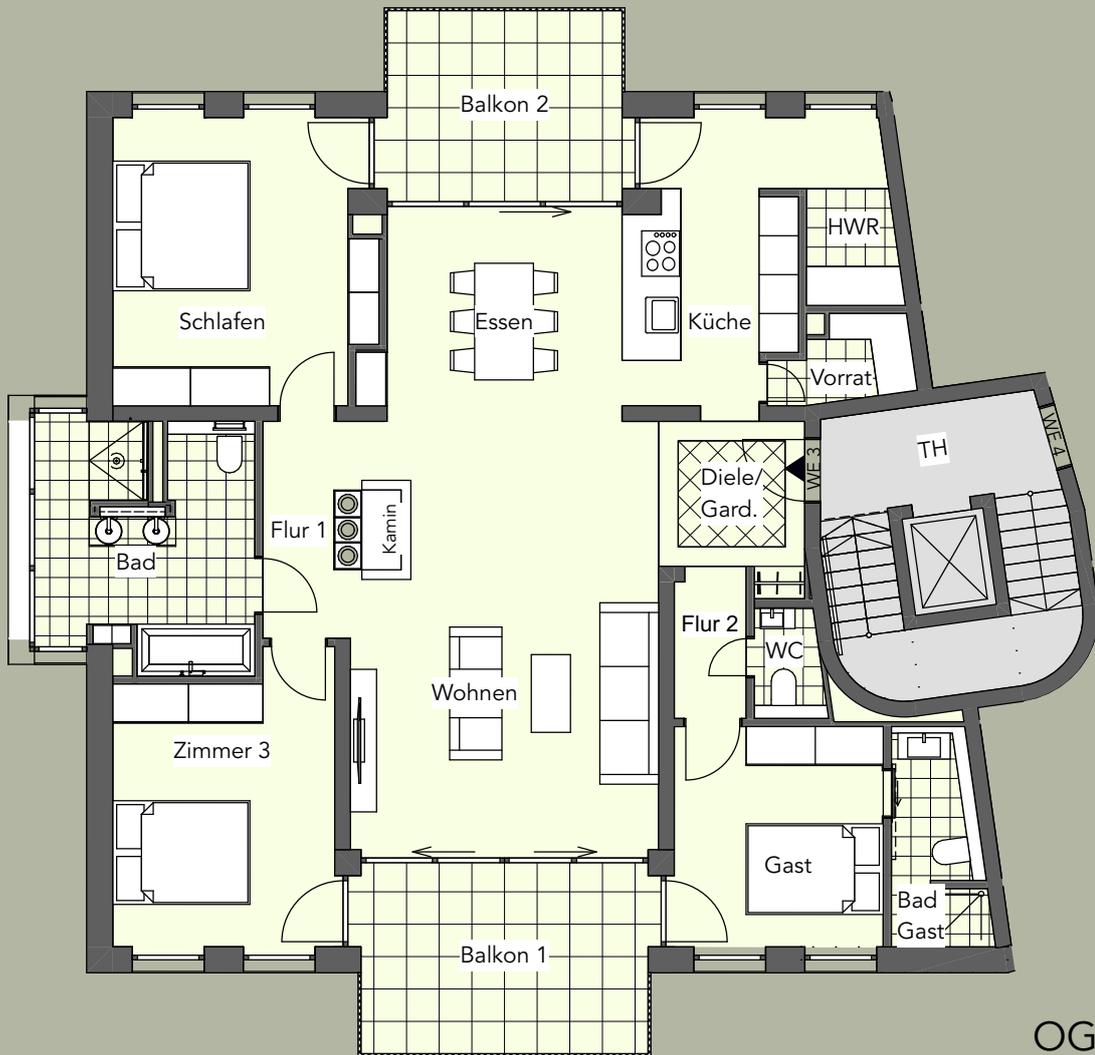


Standort



2.100.000 €





OG li.

Wohnfläche

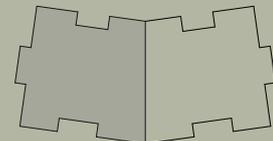
| | |
|----------------------------|----------------------|
| Wohnen | 31,58 m ² |
| Schlafen | 17,44 m ² |
| Zimmer 3 | 14,85 m ² |
| Zimmer 4 Gast | 11,31 m ² |
| Küche | 11,26 m ² |
| Essen | 11,48 m ² |
| Bad | 12,04 m ² |
| WC | 1,75 m ² |
| Bad Gast | 4,51 m ² |
| HWR | 3,94 m ² |
| Vorrat | 2,39 m ² |
| Diele/Gard. | 5,39 m ² |
| Flur 1 | 4,20 m ² |
| Flur 2 | 2,58 m ² |
| Balkon 1 (50% angerechnet) | 6,71 m ² |
| Balkon 2 (50% angerechnet) | 5,53 m ² |

Summe WE 3 146,86 m²

Lage (Ansicht West)

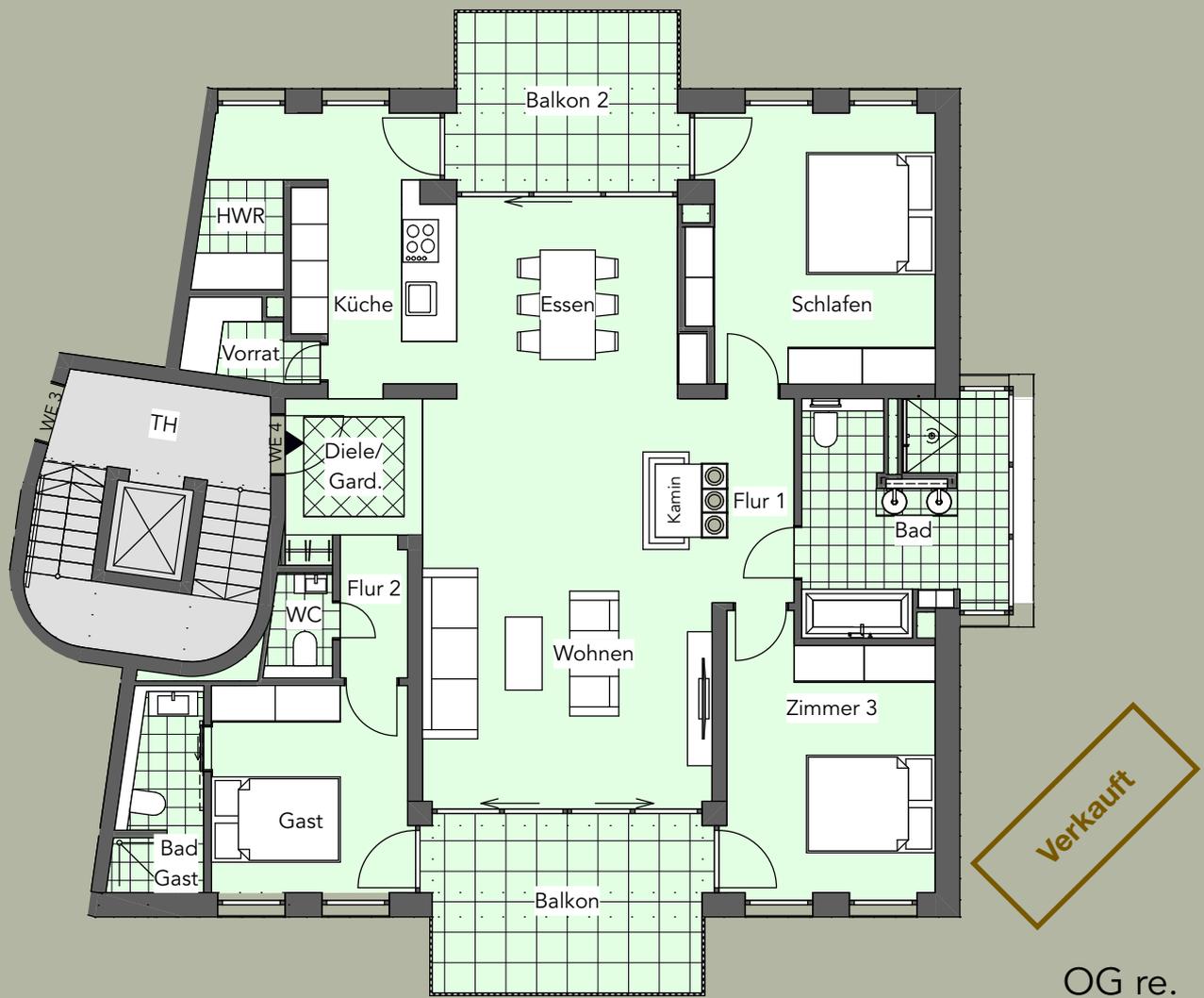


Standort



2.100.000 €





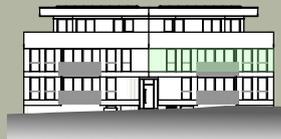
OG re.

Wohnfläche

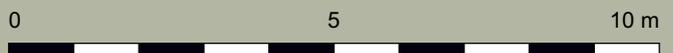
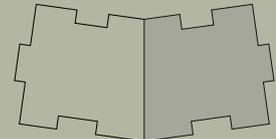
| | |
|----------------------------|----------------------|
| Wohnen | 31,58 m ² |
| Schlafen | 17,44 m ² |
| Zimmer 3 | 14,85 m ² |
| Zimmer 4 Gast | 11,31 m ² |
| Küche | 11,26 m ² |
| Essen | 11,48 m ² |
| Bad | 12,04 m ² |
| WC | 1,75 m ² |
| Bad Gast | 4,51 m ² |
| HWR | 3,94 m ² |
| Vorrat | 2,39 m ² |
| Diele/Gard. | 5,39 m ² |
| Flur 1 | 4,20 m ² |
| Flur 2 | 2,58 m ² |
| Balkon 1 (50% angerechnet) | 6,71 m ² |
| Balkon 2 (50% angerechnet) | 5,53 m ² |

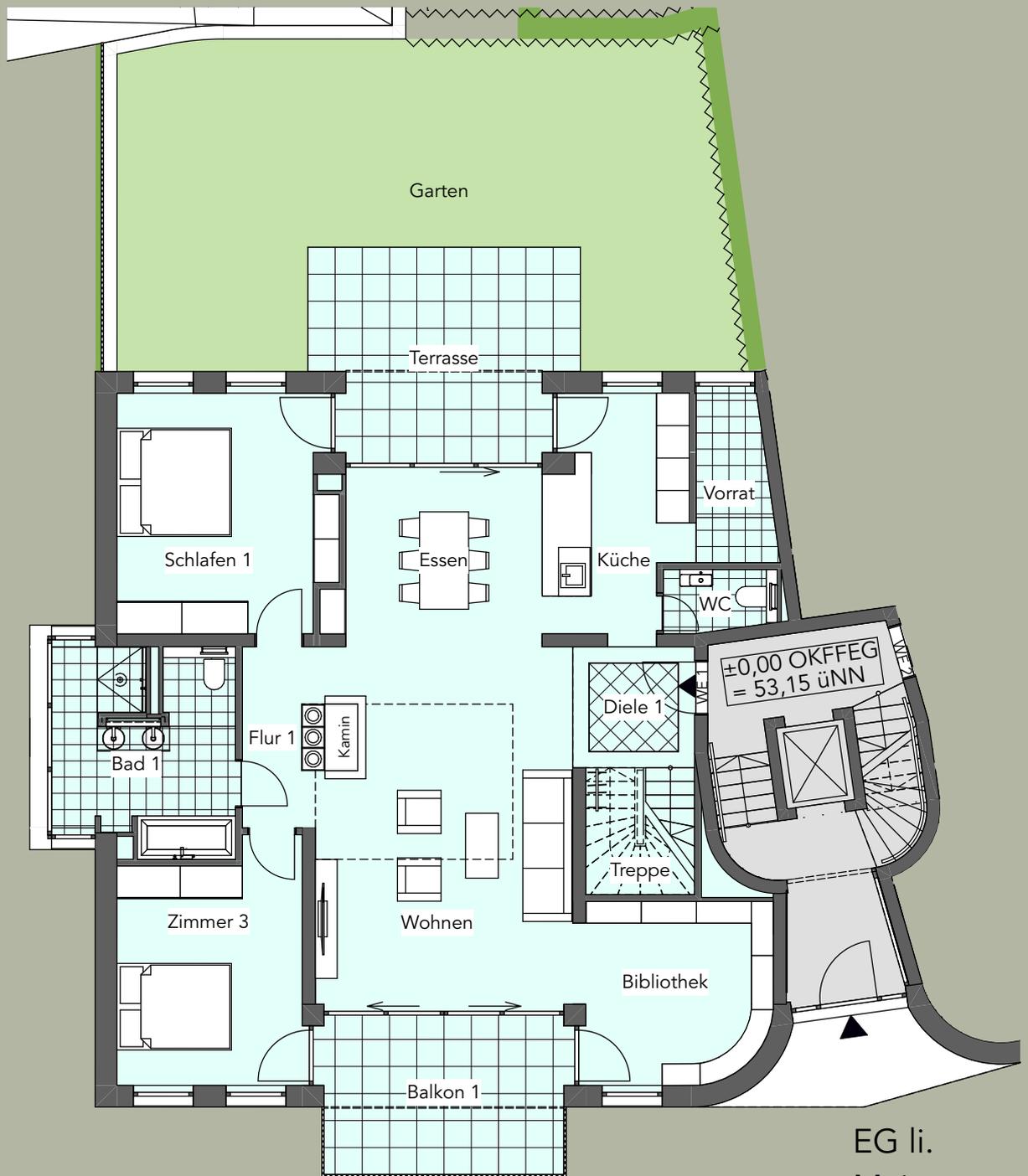
Summe WE 4 146,86 m²

Lage (Ansicht West)



Standort





EG li.
Maisonette

Wohnfläche Maisonette

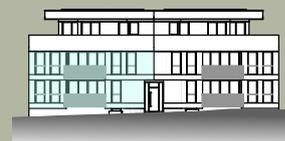
| | |
|------------|----------------------|
| Wohnen | 31,58 m ² |
| Schlafen 1 | 17,44 m ² |
| Zimmer 3 | 14,85 m ² |
| Bibliothek | 11,86 m ² |
| Küche | 10,83 m ² |
| Essen | 11,48 m ² |
| Bad 1 | 12,06 m ² |
| WC | 2,32 m ² |
| Vorrat | 4,30 m ² |
| Diele 1 | 5,00 m ² |
| Flur 1 | 4,20 m ² |
| Treppe | 4,69 m ² |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Balkon 1 (50% angerechnet) | 6,71 m ² |
| Terrasse (50% angerechnet) | 9,03 m ² |

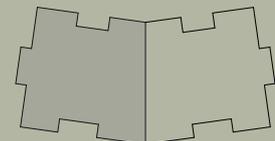
| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Summe WE 1 (EG) | 146,35 m² |
| Summe WE 1 (OG) | 131,05 m² |
| Summe WE 1 | 277,40 m² |

| | |
|--------|----------------------|
| Garten | 63,30 m ² |
|--------|----------------------|

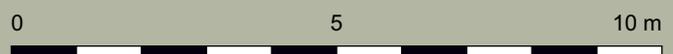
Lage (Ansicht West)



Standort



4.100.000 €





OG li.
Maisonette

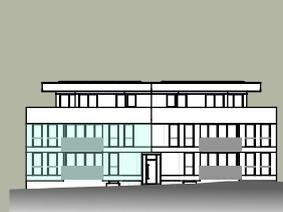
Wohnfläche Maisonette

| | |
|---------------------|----------------------|
| Schlafen 2 | 16,67 m ² |
| Ankleide Schlafen 2 | 13,44 m ² |
| Zimmer 4 | 14,22 m ² |
| Ankleide Zimmer 4 | 6,36 m ² |
| Gast | 11,31 m ² |
| Ankleide Gast | 6,36 m ² |
| Bad Gast | 4,51 m ² |
| Bad 2 | 12,04 m ² |
| Duschbad | 5,05 m ² |
| HWR | 10,71 m ² |
| Diele | 5,00 m ² |
| Flur 2 | 13,14 m ² |

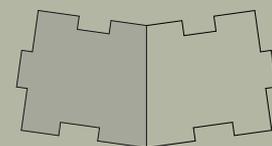
| | |
|----------------------------|---------------------|
| Balkon 2 (50% angerechnet) | 6,71 m ² |
| Balkon 3 (50% angerechnet) | 5,53 m ² |

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| Summe WE 1 (OG) | 131,05 m² |
| Summe WE 1 (EG) | 146,35 m² |
| Summe WE 1 | 277,40 m² |

Lage (Ansicht West)

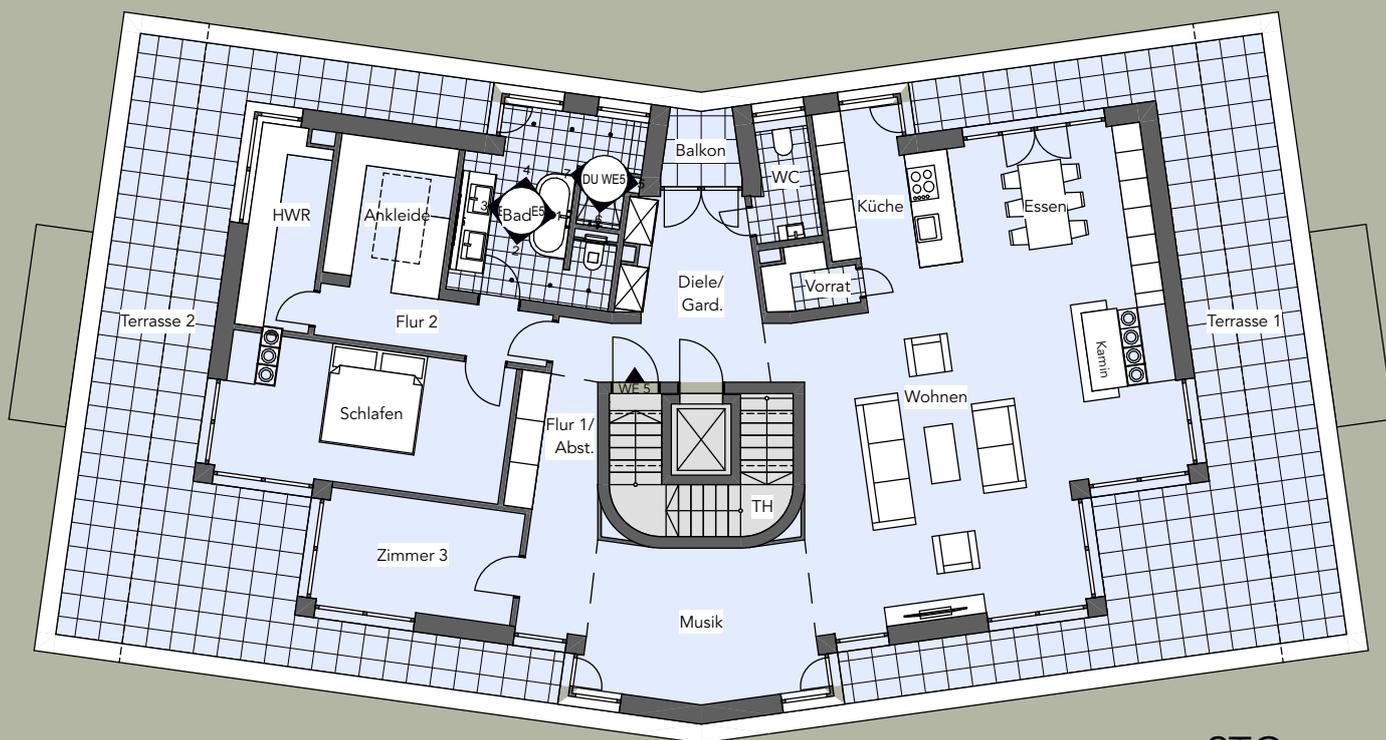


Standort



4.100.000 €





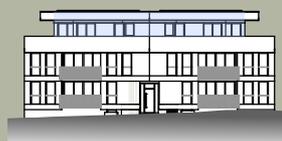
STG

Wohnfläche

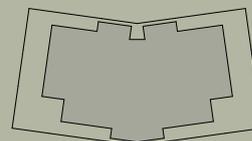
| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Wohnen | 47,81 m ² |
| Schlafen | 16,68 m ² |
| Zimmer 3 Arbeiten | 10,24 m ² |
| Zimmer 4 Ankleide | 7,30 m ² |
| Musik | 15,27 m ² |
| Küche | 10,51 m ² |
| Essen | 12,75 m ² |
| Bad | 12,73 m ² |
| WC | 3,10 m ² |
| HWR | 6,43 m ² |
| Vorrat | 2,16 m ² |
| Diele/Gard. | 12,85 m ² |
| Flur 1/Abst. | 8,94 m ² |
| Flur 2 | 5,54 m ² |
| Balkon (50% angerechnet) | 1,25 m ² |
| Terrasse 1 (10% der WFL angerechnet) | 17,23 m ² |
| Terrasse 2 (10% der WFL angerechnet) | 17,23 m ² |

Summe WE 5 208,02 m²

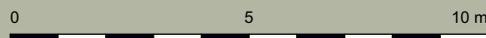
Lage (Ansicht West)



Standort



Verkauft





Sauer Architekten Berlin

Sauer Architekten Berlin wurde 1989 von Dipl.-Ing. Hannes Sauer gegründet. Das Architekturbüro ging aus der Partnerschaft Sauer und Weibel Architekten hervor, welche von 1980 bis 1989 existierte.

Das Leistungsspektrum reicht von Machbarkeitsstudien über Entwurfs – und Ausführungsplanung bis zur Überwachung von Bauvorhaben. Zu unseren Schwerpunkten gehören neben dem Wohnungsbau auch Gebäude für Handel- und Gesundheit. Die Auseinandersetzung mit Raum, Kultur und Material sowie dem Fügen von Teilen sind inhaltlicher Schwerpunkt unserer Entwürfe. Bei der Kommunikation unserer Konzepte setzten wir neben neuesten 3D-Visualisierungen nach wie vor auf Handskizzen und Modelle. Mit

kontextbezogenen und zukunftsweisenden Konzepten, einem lösungsorientierten Dialog sowie einer Branchenerfahrung von gut vier Jahrzehnten sind wir optimal aufgestellt, die uns übertragenen gestalterischen Herausforderungen unter Berücksichtigung ökonomischer sowie ökologischer Gesichtspunkte anzugehen.

Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann teilen Sie uns mit, für welche Wohnung Sie sich interessieren und wie wir mit Ihnen in Kontakt treten dürfen. Sie können uns aber auch gerne telefonisch direkt kontaktieren.

Sauer Architekten Berlin

Konstanzer Strasse 55

10707 Berlin

Telefon: +49 173 867 72 95

E-mail: h.sauer@sauerarchitekten-berlin.de

Haftungsausschluss:

Alle Angaben in der Broschüre dienen nur der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Die in den Grundrissen und Visualisierungen abgebildeten Ausstattungsgegenstände sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen bzw. für die Maßstäblichkeit der Abbildungen wird nicht übernommen. Das Bildmaterial dient lediglich der vorläufigen Illustration des Vorhabens und möglicher Ausstattungsvarianten, die von dem angebotenen Leistungsumfang abweichen können. Jegliche Abweichung in einem späteren Planungsstadium bleibt ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Angaben im Kaufvertrag.



INSTER²⁷

Die exklusive Stadtvilla
im Charlottenburger Westend in Berlin

Insterburgallee27 GbR
info@Insterburgallee27.de
www.Insterburgallee27.de