



## **INSTER<sup>27</sup>**

Die exklusive Stadtvilla  
im Charlottenburger Westend in Berlin

Das INSTER<sup>27</sup> 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 INSTER<sup>27</sup> 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 E-Ladestation bietet Platz für bis zu acht Autos.
- Ein Fahrradraum mit E-Ladestation 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 ca.134 qm<sup>2</sup> Photovoltaikfläche 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.
- Die Smart-Home Nutzung ist vorbereitet.

## Die Wohnungsübersicht

Im INSTER<sup>27</sup> 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. Smart-Home ist bereits vorbereitet. Weiterhin ist das INSTER<sup>27</sup> eine umweltbewusste Wahl, mit einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage 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 INSTER<sup>27</sup> 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 INSTER<sup>27</sup> sind ein wahrer Rückzugsort inmitten der Großstadt. Mit 4 Zimmern auf einer Fläche von ca. 146 m<sup>2</sup> 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 INSTER<sup>27</sup> genau das Richtige für Sie!

### Die Etagenwohnungen

Die großzügigen Etagenwohnungen im INSTER<sup>27</sup> bieten auf ca. 147 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fläche ermöglichen einen wunderschönen Blick auf die umliegenden Grünflächen und laden zu erholsamen Momenten im Freien ein.

Auch hier setzt das INSTER<sup>27</sup> wieder Maßstäbe im Hinblick auf Nachhaltigkeit: Mit seiner Wärmepumpe Heizung und Photovoltaikanlage 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 INSTER<sup>27</sup> 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 ca. 277 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fläche einen herrlichen Blick auf die umliegenden Grünflächen. Ein eigener Gartenanteil von rund 63 m<sup>2</sup> lädt zudem zum Entspannen im Freien ein. Das INSTER<sup>27</sup> 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 INSTER<sup>27</sup> bietet Ihnen ein luxuriöses Wohngefühl auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> und einer atemberaubenden Terrasse mit einer Nutzfläche von 100 m<sup>2</sup>. Insgesamt verfügt das Penthouse über zwei Schlafzimmer, ein 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 INSTER<sup>27</sup> 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 INSTER<sup>27</sup> 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 INSTER<sup>27</sup> 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 INSTER<sup>27</sup> 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.



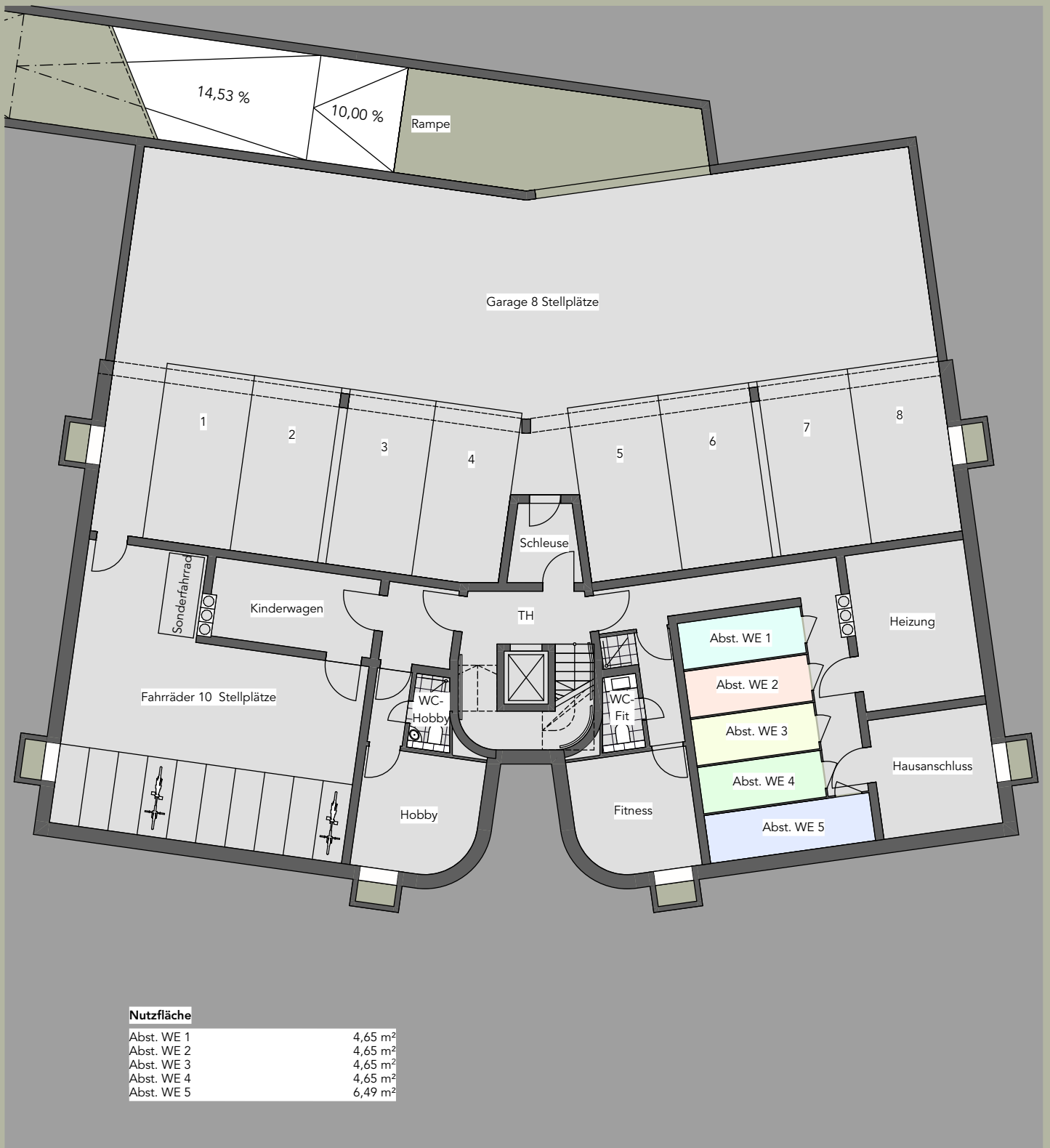
# INSTER<sup>27</sup>

Die exklusive Stadtvilla  
im Charlottenburger Westend in Berlin

Die Grundrisse & Preise



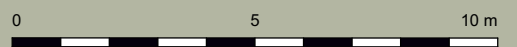




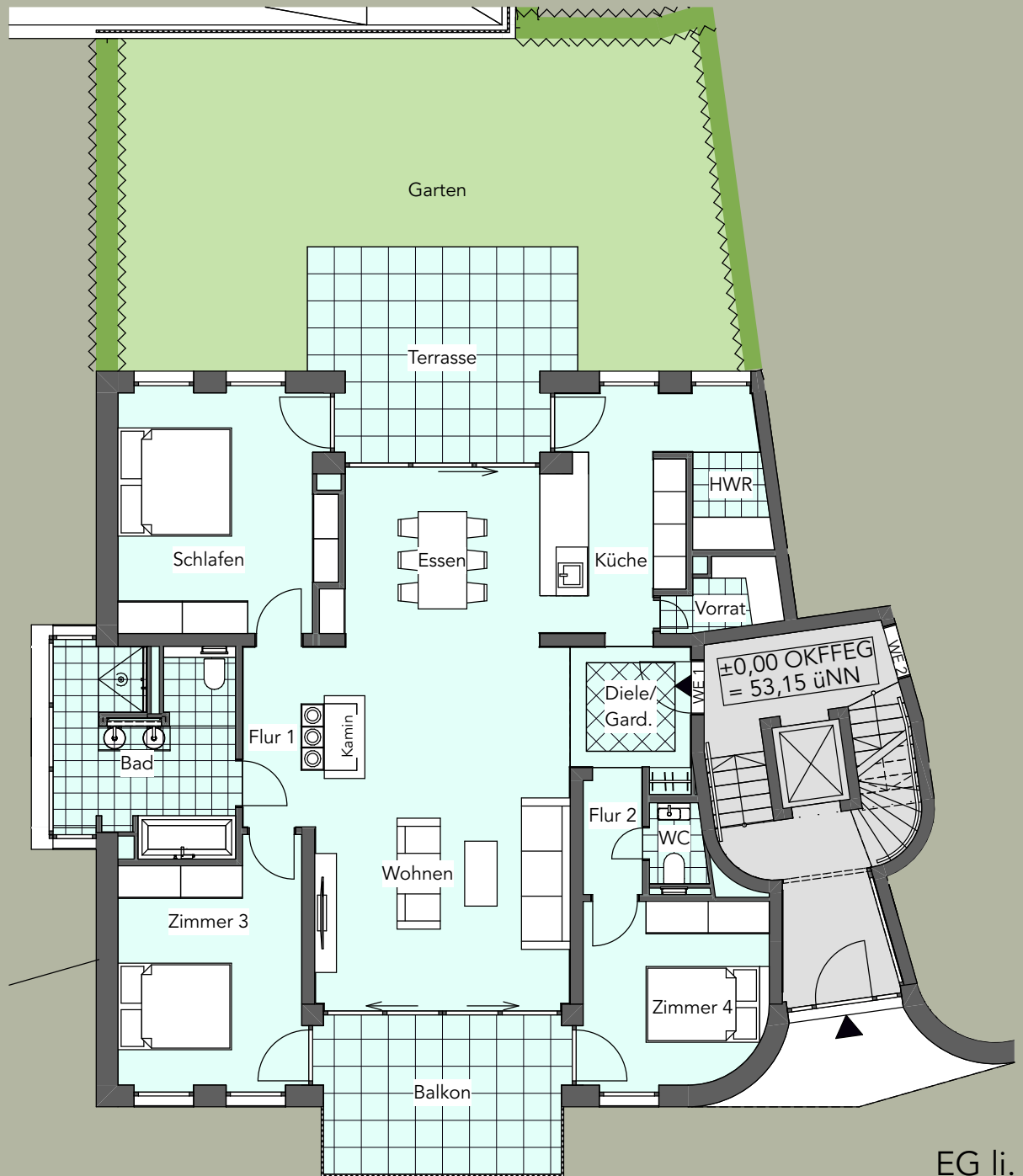
**Nutzfläche**

Abst. WE 1	4,65 m <sup>2</sup>
Abst. WE 2	4,65 m <sup>2</sup>
Abst. WE 3	4,65 m <sup>2</sup>
Abst. WE 4	4,65 m <sup>2</sup>
Abst. WE 5	6,49 m <sup>2</sup>

UG



**je Stellplatz 50.000 €**



EG li.

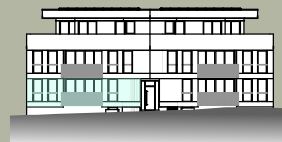
### Wohnfläche

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

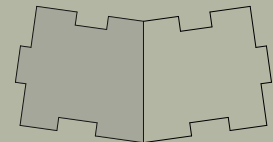
**Summe WE 1** 146,14 m<sup>2</sup>

Garten 63,30 m<sup>2</sup>

### Lage (Ansicht West)

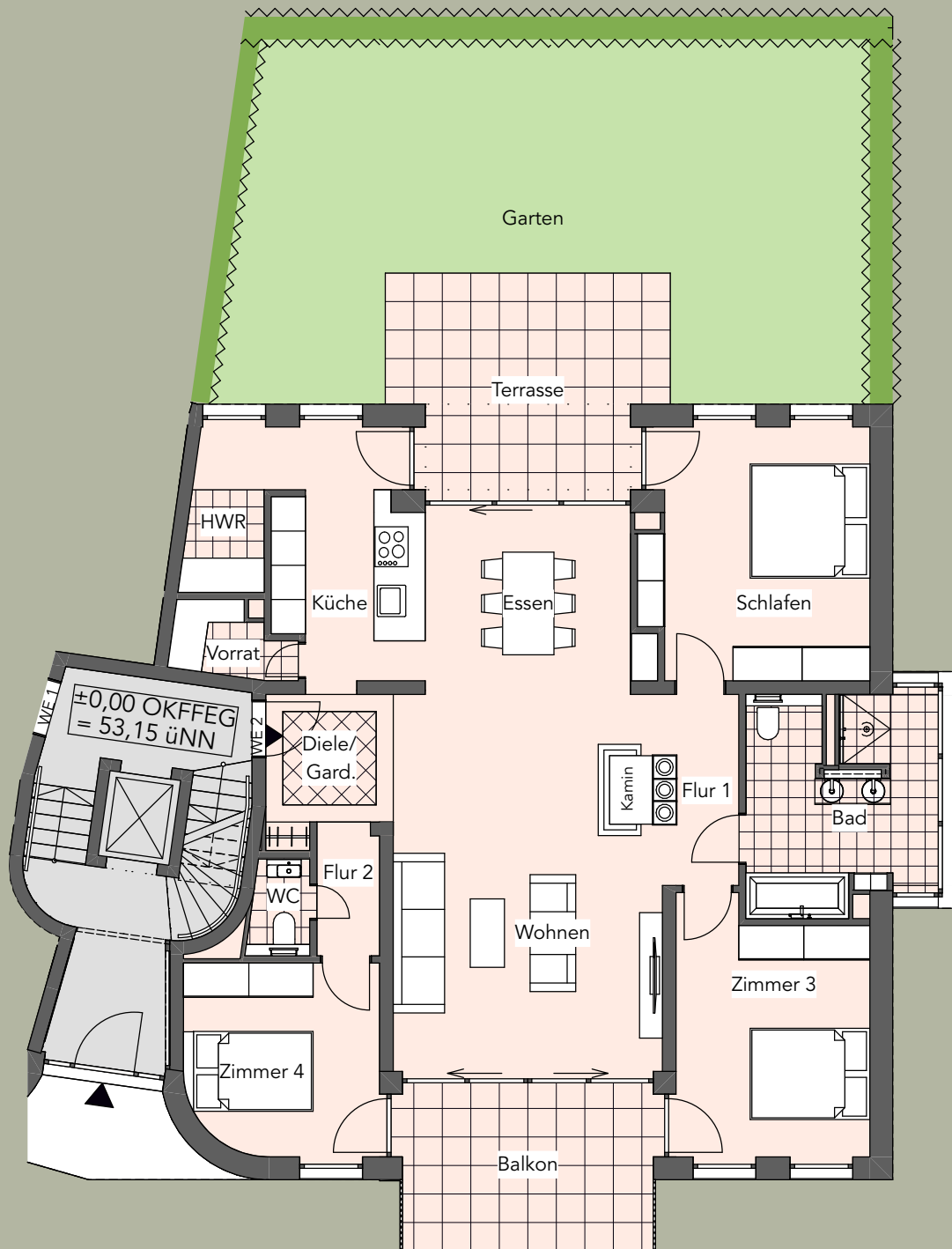


### Standort



**1.785.000 €**





EG re.

### Wohnfläche

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

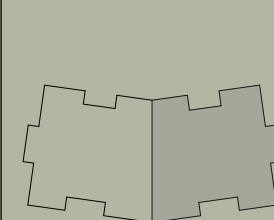
**Summe WE 2** 146,14 m<sup>2</sup>

Garten 68,11 m<sup>2</sup>

### Lage (Ansicht West)

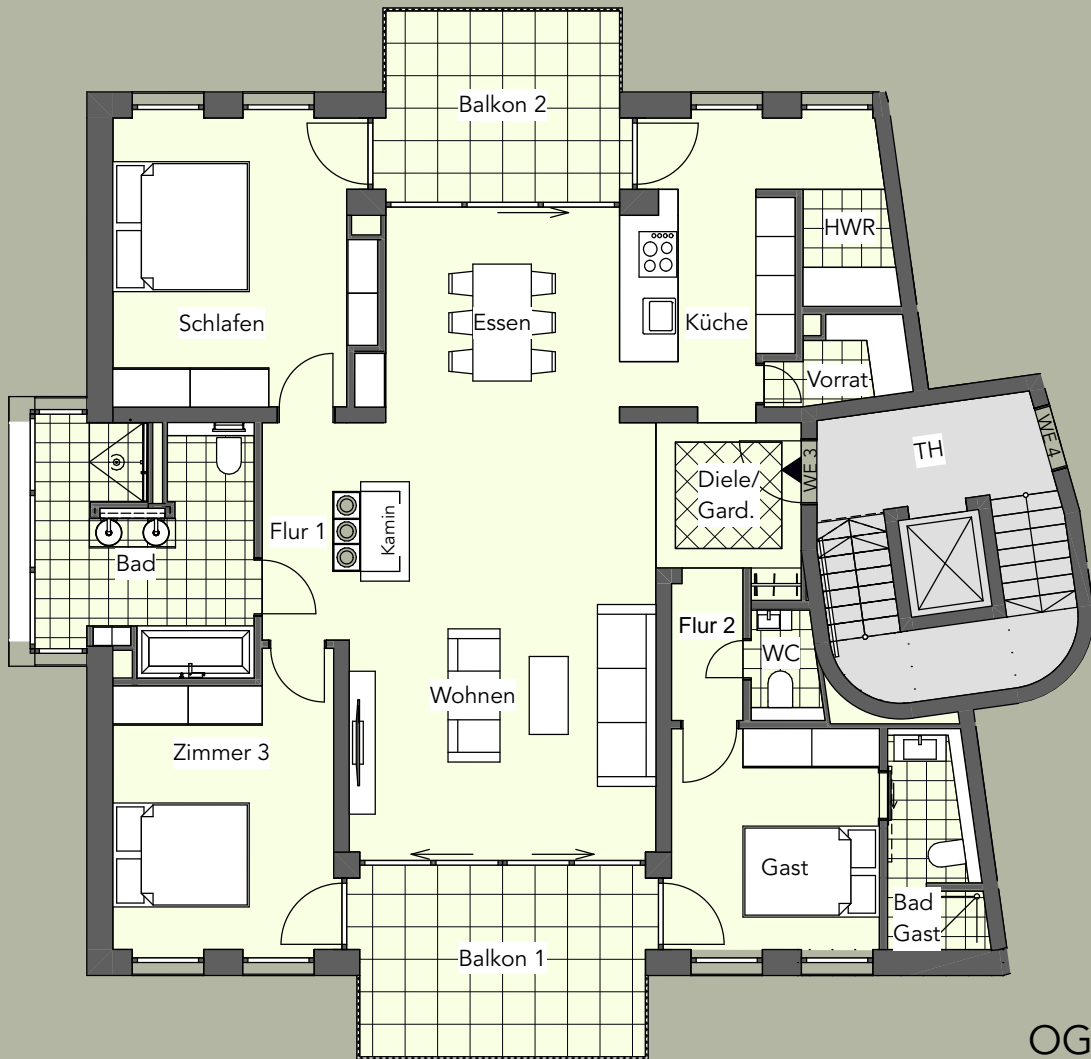


### Standort



**1.785.000 €**





OG li.

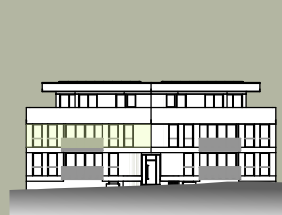
**Wohnfläche**

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

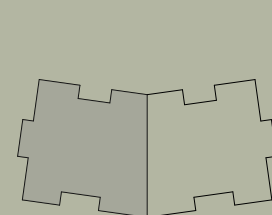
**Summe WE 3**

**146,86 m<sup>2</sup>**

**Lage (Ansicht West)**

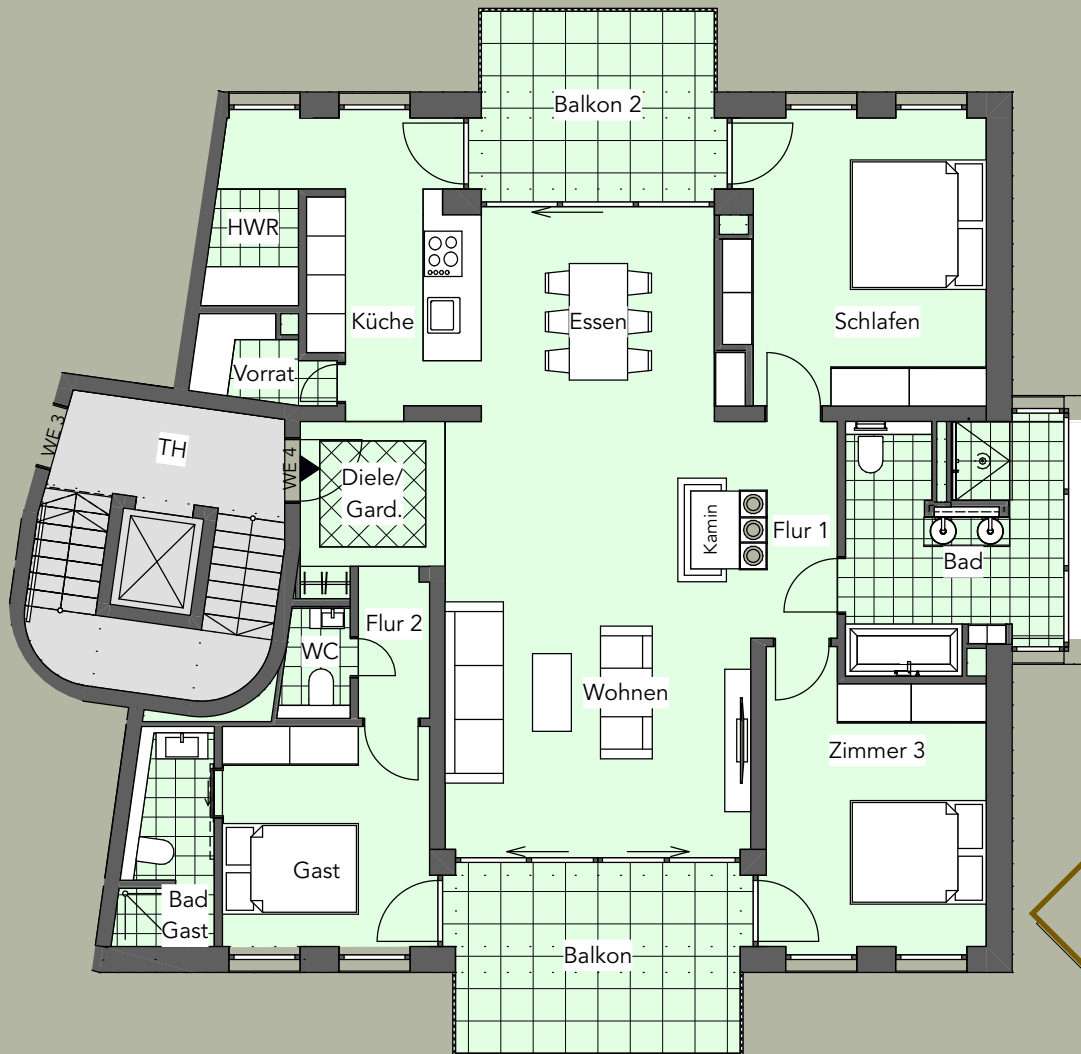


**Standort**



**1.785.000 €**





**Verkauft**

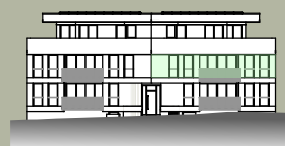
OG re.

**Wohnfläche**

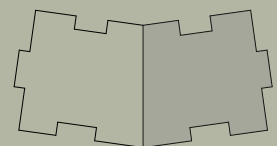
Wohnen	31,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,44 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 4 Gast	11,31 m <sup>2</sup>
Küche	11,26 m <sup>2</sup>
Essen	11,48 m <sup>2</sup>
Bad	12,04 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Bad Gast	4,51 m <sup>2</sup>
HWR	3,94 m <sup>2</sup>
Vorrat	2,39 m <sup>2</sup>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

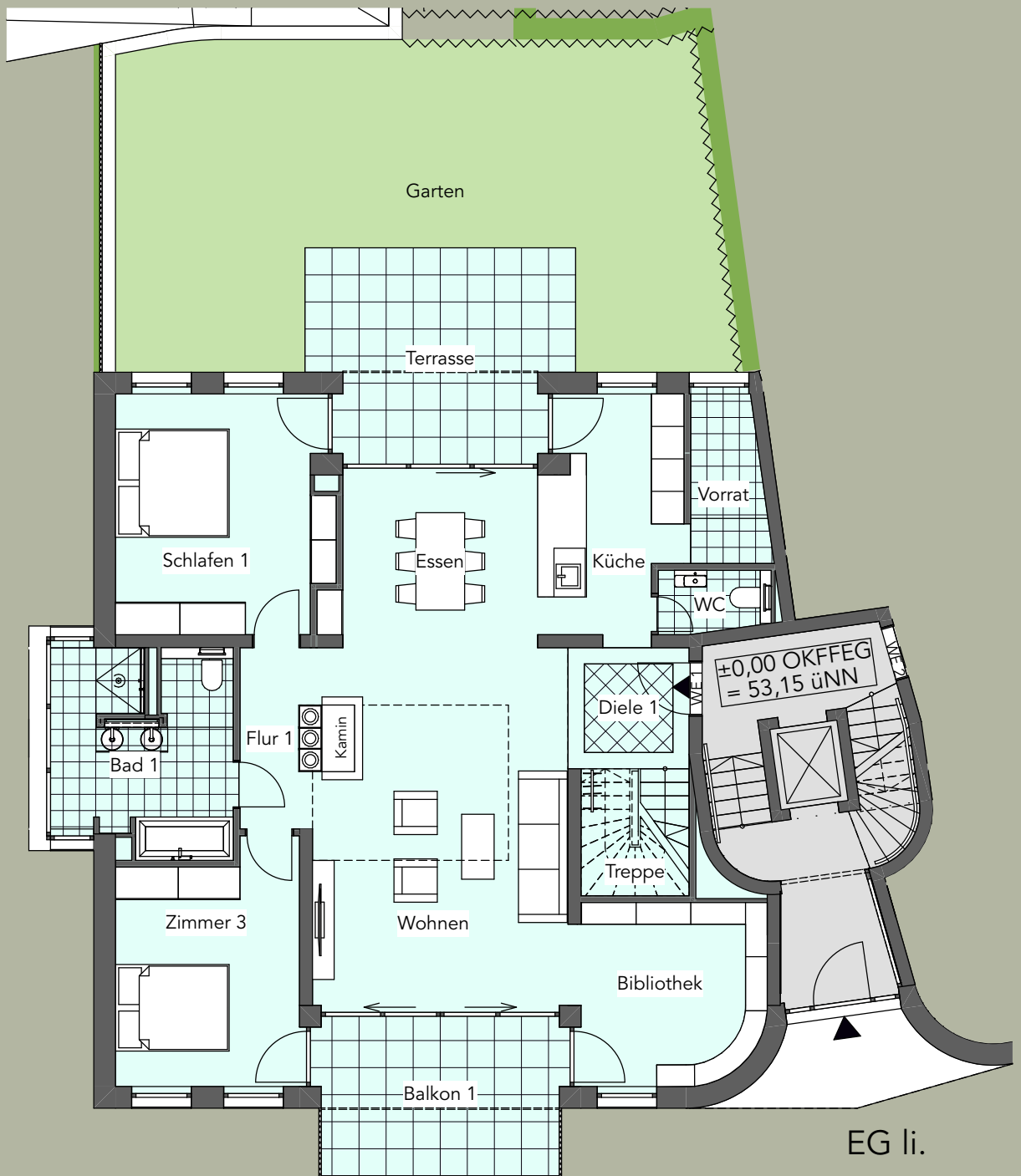
**Summe WE 4 146,86 m<sup>2</sup>**

**Lage (Ansicht West)**



**Standort**





EG li.  
Maisonette

#### Wohnfläche Maisonette

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

Balkon 1 (50% angerechnet)	6,71 m <sup>2</sup>
Terrasse (50% angerechnet)	9,03 m <sup>2</sup>

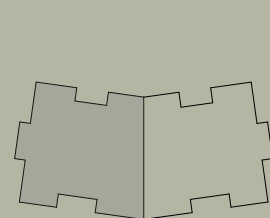
<b>Summe WE 1 (EG)</b>	<b>146,35 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe WE 1 (OG)</b>	<b>131,05 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe WE 1</b>	<b>277,40 m<sup>2</sup></b>

Garten	63,30 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

#### Lage (Ansicht West)

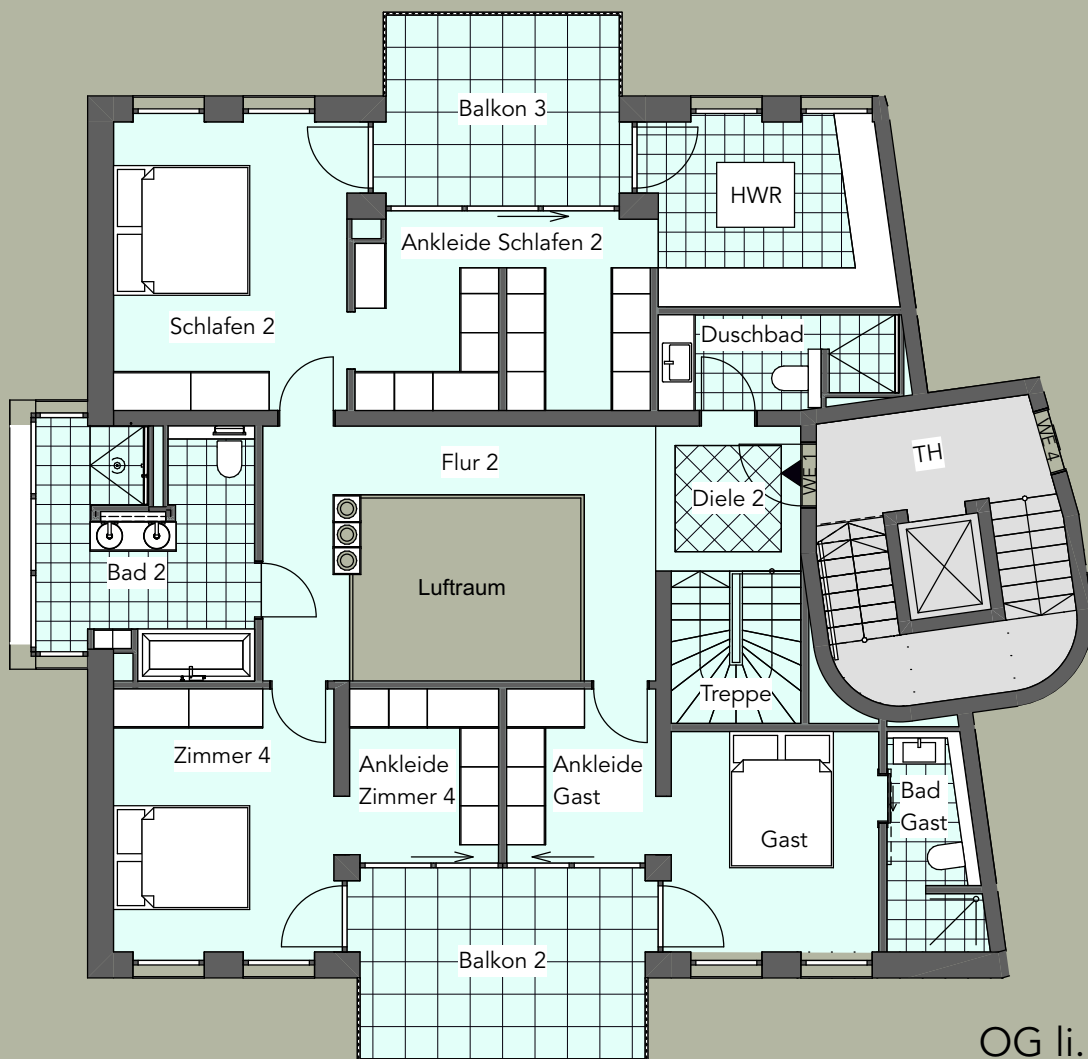


#### Standort



**3.570.000 €**





OG li.  
Maisonette

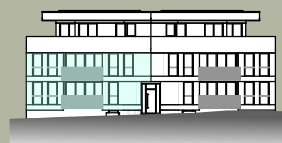
**Wohnfläche Maisonette**

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

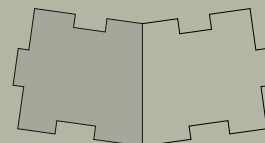
Balkon 2 (50% angerechnet)	6,71 m <sup>2</sup>
Balkon 3 (50% angerechnet)	5,53 m <sup>2</sup>

<b>Summe WE 1 (OG)</b>	<b>131,05 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe WE 1 (EG)</b>	<b>146,35 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe WE 1</b>	<b>277,40 m<sup>2</sup></b>

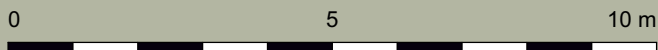
**Lage (Ansicht West)**

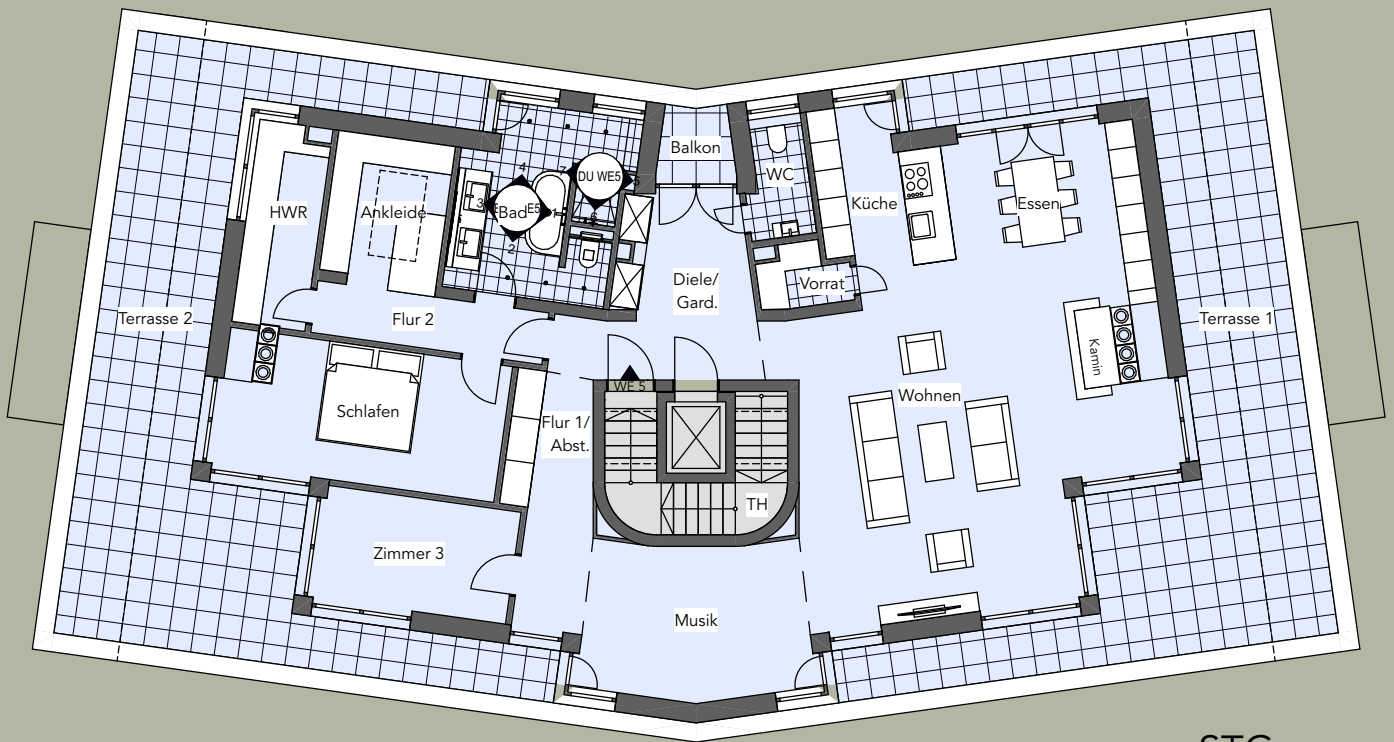


**Standort**



**3.570.000 €**





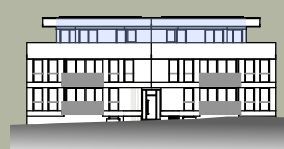
STG

**Wohnfläche**

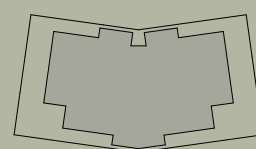
Wohnen	47,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 3 Arbeiten	10,24 m <sup>2</sup>
Zimmer 4 Ankleide	7,30 m <sup>2</sup>
Musik	15,27 m <sup>2</sup>
Küche	10,51 m <sup>2</sup>
Essen	12,75 m <sup>2</sup>
Bad	12,73 m <sup>2</sup>
WC	3,10 m <sup>2</sup>
HWR	6,43 m <sup>2</sup>
Vorrat	2,16 m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

**Summe WE 5** 208,02 m<sup>2</sup>

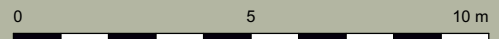
**Lage (Ansicht West)**



**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 setzen wir neben neuesten 3D-Visualisierungen nach wie vor auf Handskizzen und Modelle. Mit kontextbezogenen und zukunftsweisenden Konzepten, einem lösungsorientierten Dialog sowie einer Branchen-erfahrung 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](mailto: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.



## **INSTER<sup>27</sup>**

Die exklusive Stadtvilla  
im Charlottenburger Westend in Berlin

Insterburgallee27 GbR