

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Berlin

### Exklusives Neubau-Penthouse nahe Stuttgarter Platz



Objekt-Nr. OM-314774

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **1.231.000 €**

Windscheidstr. 16  
10627 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|               |                       |              |                 |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 2024                  | Übernahme    | sofort          |
| Etagen        | 5                     | Zustand      | Neuwertig       |
| Zimmer        | 3,00                  | Schlafzimmer | 2               |
| Wohnfläche    | 117,27 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2               |
| Nutzfläche    | 134,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 5. OG           |
| Energieträger | Fernwärme             | Stellplätze  | 1               |
| Hausgeld mtl. | 584 €                 | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gerade neu fertig gestellten Penthouses in der Windscheidstraße verkörpern exklusives Wohnen auf besonderem Niveau. Gelegen im Dachgeschoss eines stilvollen Gründerzeit-Mehrfamilienhauses sind diese insgesamt 3 Wohnungen (WE21 frei/WE 22 reserviert/WE23 verkauft) über zwei neu errichtete Aufzüge erreichbar und bieten eine Deckenhöhe von bis zu 3,40 m.

Der Eingangsbereich der Penthouses öffnet sich zu einer charmanten Dachterrasse und einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche. Durchdachte Details wie Oberlichter und teilweise freigelegte Backsteinwände schaffen eine loftartige Atmosphäre. Für das Wohlbefinden sorgen eine Klimaanlage in den Sommermonaten und eine Fußbodenheizung im Winter. Der prognostizierte Energiebedarfswert von 69,9 kWh unterstreicht die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und Zukunft.

Diese Penthouses sind nicht nur eine Wohnstätte, sondern ein Statement für stilvolles und nachhaltiges Leben in einer der begehrtesten Lagen Berlins.

## Ausstattung

Ausstattungs-Highlights:

- Parkett & Fussbodenheizung
- Klimaanlage
- neue Aufzugsanlage
- Großer Keller im Teileigentum
- BUS-System für Smart-Home-Komfort
- öffenbare und verschattbare Oberlichter
- Terrasse und französisches Fenster/Balkon
- Bodenebene Duschen und beheizbare

Handtuchhalter

- Badarmaturen in chrome und schwarz
- Neubauzustand

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir senden Ihnen bei Interesse gerne ein Exposé für die letzte noch freie Wohnung (WE21) zu. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich nach Vereinbarung eines Termines. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer provisionsfrei. Ein Stellplatz kann angemietet werden.

Verkäufer/Eigentümer:

SBI Projekt 10 GmbH

Neubuch 1

82266 Inning am Ammersee

## Lage

Im Herzen von Charlottenburg, eingebettet zwischen der belebten Kantstraße und dem charmanten Stuttgarter Platz, spürt man den einzigartigen Charakter der Windscheidstraße. Die Nähe zur Leonardtstraße, sowie der besondere Mix aus Cafés, Boutiquen, Restaurants, Ateliers und Galerien schafft eine besondere und unverwechselbare Atmosphäre. Hier wird ein Lebensstil gepflegt, der Individualisten und Kreative gleichermaßen anzieht.

Der idyllische Lietzensee, der Savignyplatz und auch der Ku-Damm sind fußläufig erreichbar und laden zum Verweilen und Genießen ein. Diese Vielfalt und Exklusivität spiegelt den besonderen Charme wider, der die Windscheidstraße zu einem begehrten Wohn- und Lebensraum macht.

Nicht zuletzt rundet die perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Stadtautobahn die Lage ab und verdeutlicht die

herausragende Lage und Attraktivität dieser besonderen Immobilie.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 69,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Einbauküche (Beispiel)



Wohn- Essbereich (Rendering)



# Exposé - Galerie



Terrasse Abends



Schlafzimmer mit Bad en Suite

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Masterbad



Wohn- Essbereich mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Gäste-/ Arbeitszimmer



Bad en Suite mit großer Dusche



Gästebad Ausstattungslinie



# Exposé - Galerie



Terrasse bei Sonnenuntergang



Blick zum Funkturm bei Nacht



Eingangsbereich zum Hof

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Details



Ansicht Forderhaus frontal



# Exposé - Galerie



Aufzug Vorderhaus Innenhof

# Exposé - Grundrisse

CARSTEN WABERSKI  
IMMOBILIENVERMESSUNG



## BEMÄßTER GRUNDRISS

Windscheidstraße 16, 10627 Berlin  
Eigentumswohnung  
DG rechts | WE 21

Berlin, 03.04.2024  
Ort, Datum

Carsten Waberski  
Name

  
Carsten Waberski  
Sachtlebenstr. 21  
14165 Berlin



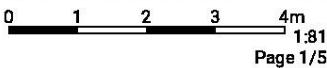
*Verfahrensberechnung  
gemäß  
WoFLV  
Sachverständig  
auf  
technische  
Plausibilität  
geprüft*

Unterschrift



# Exposé - Grundrisse

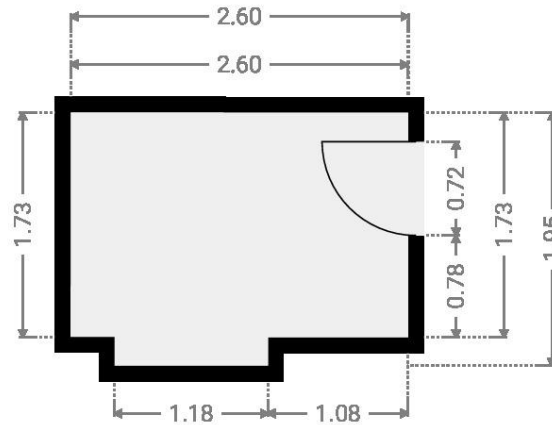
▼ Dach



# Exposé - Grundrisse

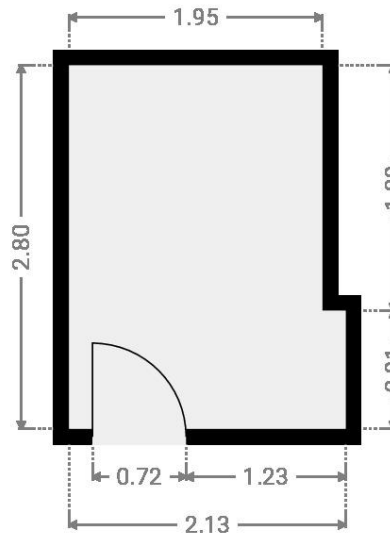
## ▼ Badezimmer 1 Dach

BREITE: 2.60 m · LÄNGE: 1.95 m  
BEREICH: 4.76 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.10 m



## ▼ Badezimmer 2 Dach

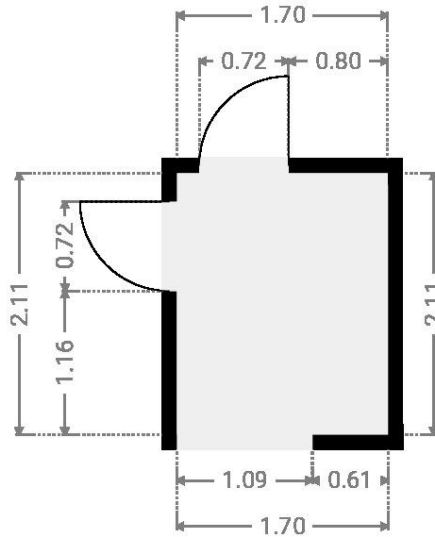
BREITE: 2.13 m · LÄNGE: 2.80 m  
BEREICH: 5.62 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.86 m



# Exposé - Grundrisse

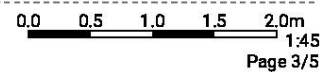
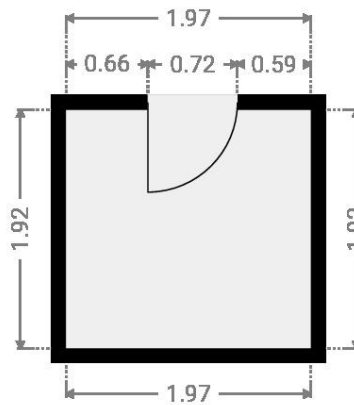
## ▼ Flur Dach

BREITE: 1.70 m · LÄNGE: 2.11 m  
BEREICH: 3.59 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7.62 m



## ▼ HWR Dach

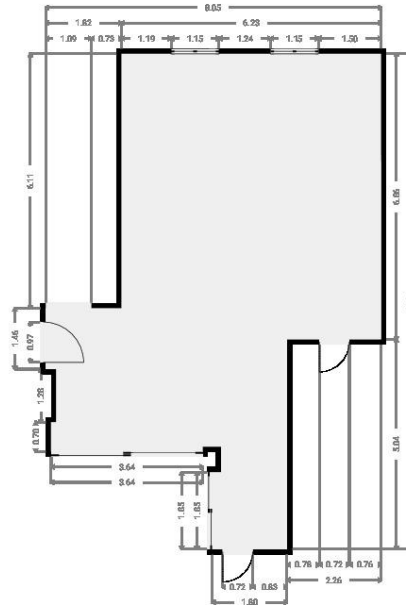
BREITE: 1.97 m · LÄNGE: 1.92 m  
BEREICH: 3.78 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7.78 m



# Exposé - Grundrisse

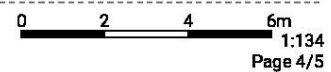
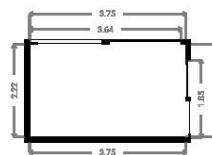
## ▼ Zimmer 1/Küche Dach

BREITE: 8,05 m · LÄNGE: 11,90 m  
BEREICH: 63,31 m<sup>2</sup> · UMFANG: 40,80 m



## ▼ Terrasse Dach

BREITE: 3,75 m · LÄNGE: 2,22 m  
BEREICH: 8,33 m<sup>2</sup> · UMFANG: 11,94 m

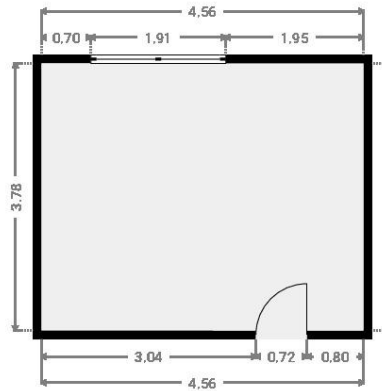




# Exposé - Grundrisse

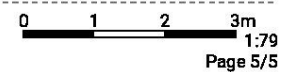
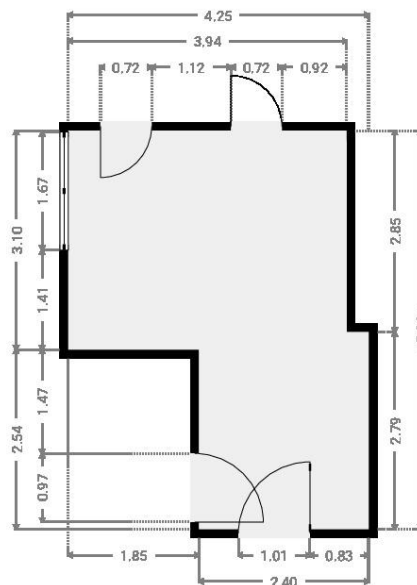
## ▼ Zimmer 2 Dach

BREITE: 4,56 m · LÄNGE: 3,78 m  
BEREICH: 17,24 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16,68 m



## ▼ Zimmer 3 Dach

BREITE: 4,25 m · LÄNGE: 5,64 m  
BEREICH: 18,39 m<sup>2</sup> · UMFANG: 19,78 m



# Exposé - Grundrisse


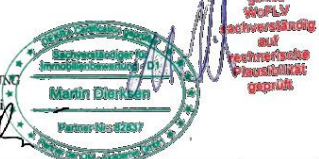
CARSTEN WABERSKI  
IMMOBILIENVERMESSUNG



## Wohnflächenberechnung nach WoFIV

### Vermesserdaten

Carsten Waberski  
Immobilienvermessung  
Sachtlebenstraße 27  
14165 Berlin

|  |   |        |            |
|--|---|--------|------------|
| <br>IMMOBILIENVERMESSUNG<br>Carsten Waberski<br>Sachtlebenstr. 27<br>14165 Berlin |  | Berlin | 03.04.2024 |
| Unterschrift & Stempel des Vermessers / Stempel des Prüfers  |   | Ort    | Datum      |

Inhalt: Deckblatt, Datenblätter und Aufmassblätter

# Exposé - Grundrisse

## Datenblatt

zur Wohn- & Nutzflächenberechnung nach WoFLV und DIN277 vom 03.04.2024

### Verfasser:

Carsten Waberski Immobilienvermessung

Carsten Waberski

Sachtlebenstraße 27

14165 Berlin

### Relevante Objektdaten

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Straße / Hausnummer:   | Windscheidstraße 16 |
| PLZ / Ort:             | 10627 Berlin        |
| Art des Objektes:      | Eigentumswohnung    |
| Lage / Wohnungsnummer: | DG rechts I WE 21   |

---

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie eine detaillierte Aufstellung zur Errechnung der Wohn-, Nutz- und ggf. Gewerbeflächen der einzelnen Räume.

# Exposé - Grundrisse

## Ermittelte Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Räume

| Nr. Raum         | Teilflächen       | Art       | Wohnfläche                    | Nutzfläche                   |
|------------------|-------------------|-----------|-------------------------------|------------------------------|
| 1 Zimmer 1/Küche | 6,230 m * 0,750 m | W         | 4,673 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 1,820 m * 3,440 m | W         | 6,261 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 1,280 m * 0,250 m | W (-100%) | -0,320 m <sup>2</sup>         |                              |
|                  | 0,700 m * 0,130 m | W (-100%) | -0,091 m <sup>2</sup>         |                              |
|                  | 3,970 m * 2,570 m | W         | 10,203 m <sup>2</sup>         |                              |
|                  | 2,460 m * 1,580 m | W         | 3,887 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 3,930 m * 5,320 m | W         | 20,908 m <sup>2</sup>         |                              |
|                  | 3,930 m * 0,800 m | W (50%)   | 1,572 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 2,300 m * 6,110 m | W         | 14,053 m <sup>2</sup>         |                              |
|                  |                   |           | <b>= 81,145 m<sup>2</sup></b> | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |
| 2 Flur           | 1,700 m * 2,110 m | W         | 3,587 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  |                   |           | <b>= 3,587 m<sup>2</sup></b>  | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |
| 3 Zimmer 2       | 1,910 m * 3,780 m | W         | 7,220 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 2,650 m * 3,140 m | W         | 8,321 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 2,640 m * 0,800 m | W (50%)   | 1,056 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  |                   |           | <b>= 16,597 m<sup>2</sup></b> | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |
| 4 Badezimmer 1   | 1,730 m * 2,600 m | W         | 4,498 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 1,180 m * 0,220 m | W         | 0,260 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  |                   |           | <b>= 4,758 m<sup>2</sup></b>  | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |
| 5 HWR            | 1,970 m * 1,920 m | W         | 3,782 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  |                   |           | <b>= 3,782 m<sup>2</sup></b>  | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |
| 6 Zimmer 3       | 2,400 m * 2,790 m | W         | 6,696 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 2,850 m * 2,090 m | W         | 5,957 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 1,700 m * 1,850 m | W         | 3,145 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 1,410 m * 0,930 m | W         | 1,311 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 1,410 m * 0,720 m | W (50%)   | 0,508 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  |                   |           | <b>= 17,616 m<sup>2</sup></b> | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |
| 7 Badezimmer 2   | 1,950 m * 2,800 m | W         | 5,460 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  | 0,910 m * 0,180 m | W         | 0,164 m <sup>2</sup>          |                              |
|                  |                   |           | <b>= 5,624 m<sup>2</sup></b>  | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |

W - Wohnfläche W (50%) - Wohnfläche (zu 50% anrechenbar) W (25%) - Wohnfläche (zu 25% anrechenbar)  
N - Nutzfläche G - Gewerbefläche (-100%) - Abzug von der Fläche



# Exposé - Grundrisse

| Nr. Raum       | Teilflächen                                      | Art                                       | Wohnfläche                   | Nutzfläche                   |
|----------------|--|---|------------------------------|------------------------------|
| 8 Terrasse     | 3,750 m * 2,220 m                                | W (50%)                                   | 4,163 m <sup>2</sup>         |                              |
|                |  |   | <b>= 4,163 m<sup>2</sup></b> | <b>= 0,000 m<sup>2</sup></b> |
| W - Wohnfläche | W (50%) - Wohnfläche (zu 50% anrechenbar)        | W (25%) - Wohnfläche (zu 25% anrechenbar) |                              |                              |
| N - Nutzfläche | G - Gewerbefläche (-100%) - Abzug von der Fläche |   |                              |                              |

Ermittelte Wohnfläche nach WoFLV durch Vorortvermessung

**117,271 m<sup>2</sup>**



Wohnflächenberechnung  
gemäß  
WoFLV  
sachverständig  
auf  
technische  
Plausibilität  
geprüft