ZENITH

DIE HOHE KUNST DES WOHNENS

EIGENTUMSWOHUNGEN IM ZENTRUM DER CITY-WEST BERLIN

WWW.ZENITH-BERLIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

04 | 05 DIE HOHE KUNST DES WOHNENS
Philosophie

06 | 07 HOCH HINAUS
Das Projekt

08 | 09 HÖCHSTER KOMFORT
Der Innenausbau

10 | 11 HERAUSRAGEND IM ZENTRUM
Die Lage Berlin City-West

12 | 13 ANSICHTEN VON OBEN
Die Lage auf der Karte

14 | 15 HOCHKARÄTIGE URBANITÄT
Die unmittelbare Umgebung

16 | 17 ÜBERRAGENDE WOHNQUALITÄT
Das Objekt

18 | 19 EIN HÖCHSTMASS AN INDIVIDUALIÄT
Die Wohnungen

20 | 21 HIGHTECH VOM FEINSTEN
Die technischen Finessen

22 | 23 HERVORRAGENDE AUFTEILUNG
Die Räume

24 | 25 AUF HOHEM NIVEAU
Die Außenflächen

26 | 27 HÖHEPUNKTE DER FUNKTIONALITÄT + HIGHLIGHTS
Die Innenausstattung + Die Vorteile auf einen Blick

28 | 29 HOCHÖKONOMISCH
Grundriss Wohnungstyp 1

30 | 31 HÖCHST FLEXIBEL
Grundrisse Wohnungstyp 2+3

32 | 33 ÜBERAUS GROSSZÜGIG
Grundriss Wohnungstyp 4

34 | 35 HOCH UND HÖHER
Grundriss Wohnungstyp 5

36 | 37 ÜBERFLIEGER
Grundriss Wohnungstyp 6

38 IMPRESSUM
Die Formalitäten

DIE HOHE KUNST DES WOHNENS

Sich zu Hause fühlen ist mehr als einfach nur Wohnen. Ein Ort der Ruhe zum Ausgleich für einen stressigen Alltag, ein persönliches Umfeld für die schönen Dinge des Lebens – das eigene Zuhause hat so viele Gesichter wie es Individualisten gibt.

ZENITH verwirklicht anspruchsvolle Ideen für eine individuelle und optimale Lebensqualität. Dazu gehört die Verwendung umweltverträglicher und ressourcenschonender Materialien ebenso wie die Anwendung innovativer Technologien.

HOCH HINAUS

ZENITH ist das Ergebnis der Umwandlung eines Bürohauses aus den siebziger Jahren in Wohnraum. Nach einer ehrgeizigen Grundsanierung, bei der buchstäblich kein Stein auf dem anderen blieb, entstehen 91 topmoderne Eigentumswohnungen auf neun Etagen – und das in zentraler Citylage in unmittelbarer Nähe zum Kurfürstendamm.

Eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen und direktem Zugang zum Gebäude spart die zeitaufwendige Parkplatzsuche. Vier Aufzüge führen direkt von der Garage in den jeweiligen Wohntrakt.

Das neue Gebäude erfüllt alle Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen: Die Fassadengestaltung beinhaltet den Anbau von Erkern und Balkonen, die Anpassung an einen vorbildlichen Wärmeschutz und die Verwirklichung moderner Ansprüche an eine umweltverträgliche, nachhaltige Bauweise mit entsprechenden Materialien und innovativen technischen Einrichtungen.

HÖCHSTER KOMFORT

ZENITH ist in zwei Gebäudeteile mit acht bzw. neun Wohn-Etagen unterteilt. Die insgesamt 91 Wohneinheiten sind zwischen 30 m² und 260 m² groß, vom 1-Zimmer-Studio bis zu Maisonette und Penthouse mit Dachterrasse ist für jeden Bedarf das Richtige dabei. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind zwischen 30 m² und 75 m² groß und eignen sich hervorragend als Single- oder Zweitwohnung.

Im Erdgeschoss sind fünf Gewerbeeinheiten für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen, die zu einer Steigerung der Wohnqualität beitragen. Vier Eingangsbereiche mit Aufzügen und Treppenhäusern sind sowohl straßenseitig als auch vom Innenhof aus begehbar. Das komplette Gebäude ist mit einer modernen Schließanlage und einem ferngesteuerten Einbruchmeldesystem abgesichert.

Das Untergeschoss besteht aus einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen und einem Kellertrakt mit 91 Kellereinheiten.

HERAUSRAGEND IM ZENTRUM

Berlin steigt auf der internationalen Beliebtheitsskala kontinuierlich. Das zeigt sich besonders im viel beachteten Aufschwung der City West rund um den Kurfürstendamm. Unternehmen und Investoren aus aller Welt erkennen Entwicklung und Perspektiven der Hauptstadt. Sie tragen dazu bei, dass die Wirtschaft in Berlin stärker wächst als in jedem anderen Bundesland und prägen insbesondere die City West auch in städtebaulicher Hinsicht. Zoofenster/Waldorf Astoria, Upper West, Bikini Berlin, um nur einige der neuen Wahrzeichen aufstrebender Veränderungen zu nennen.

ZENITH liegt sehr zentral in der City West und dennoch ruhig in der Spichernstraße. Die U-Bahn-Station direkt vor der Haustür erschließt das Nahverkehrsnetz optimal. Kurfürstendamm, KaDeWe, Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Ludwigkirchplatz, Viktoria-Luise-Platz, Zoo – alles innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar.

SCHLOSSGARTEN

A100

Schloss Charlottenburg

Spree

Otto-Suhr-Allee

CHARLOTTENBURG

TU Berlin

Ernst-Reuter-Platz

Deutsche Oper

Bismarckstraße

Universität der Künste

Kaiser-Friedrich-Straße

Leibnizstraße

LIETZENSEE

Messe / ICC

Kantstraße

Savignyplatz

Stilwerk

Zoo

Waldorf Astoria

Bikini Berlin

Gedächtniskirche

Kurfürstendamm

Tauentzienstraße

KaDeWe

Urania

Schaubühne

Ludwig-Kirch-Platz

WILMERSDORF

ZENITH

Viktoria-Luise-Platz

SCHÖNEBERG

MITTE

Hauptbahnhof

Haus der Kulturen der Welt

Bundeskanzleramt

Charité

Reichstag

Brandenburger Tor

Siegessäule

Straße des 17. Juni

TIERGARTEN

Café am Neuen See

Lützowplatz

Berliner Philharmonie

Potsdamer Platz

Neue Nationalgalerie

HOCHKARÄTIGE URBANITÄT

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf im Westen der Stadt zählt rund 325.000 Einwohner und gilt als bürgerlicher Wohnbezirk. Als „City West" bezeichnet man den Bereich, der den Kurfürstendamm direkt umgibt.

Bedeutende kulturelle Einrichtungen wie die Deutsche Oper, das Theater des Westens und das Museum Berggruen haben den Stadtteil über viele Jahre geprägt. Schloss Charlottenburg, Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Funkturm und Olympiastadion sind nur einige der Sehenswürdigkeiten, die zu der lebendigen Atmosphäre beitragen.

Die gewachsenen Strukturen, die aus der isolierten Situation des ehemaligen Westberlin entstanden sind, kann man bis heute spüren: jede Menge Kneipen, Restaurants und Cafés, Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle – alles ist zu Fuß zu erreichen, die Straßen sind nahezu rund um die Uhr belebt.

Das Nahverkehrsnetz erschließt mit Bussen, S- und U-Bahnen die gesamte Stadt, Hauptbahnhof und Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar, Schnellstraßen und Autobahnzubringer führen die Autofahrer in kürzester Zeit aus dem Wohnviertel heraus.

ÜBERRAGENDE WOHNQUALITÄT

Ungewöhnlich ist schon die Gebäudehöhe – neun Wohn-Etagen sind in der City von Berlin eine echte Rarität. Auch die Decken sind mit drei Metern sehr hoch, was den insgesamt luftigen und sehr hellen Charakter von ZENITH betont: Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung zum Innenhof und viele hohe Fenster mit 2-fach-Schallschutzisolierung zur Straße. Die meisten Wohnungen haben einen Balkon oder eine Dachterrasse und einen Erker zur Straße.

EIN HÖCHSTMASS AN INDIVIDUALITÄT

Die 91 Wohnungen haben unterschiedliche Größen, Schnitte und Lagen innerhalb des Gebäudes. Die ersten beiden Etagen sind den ökonomischen Studios und großzügig aufgeteilten 2-Zimmer-Wohnungen vorbehalten. In den Stockwerken drei bis sechs sind alle Wohnungsgrößen bis 140 m² vertreten, und in den Obergeschossen sieben bis neun bilden Maisonette-Wohnungen und ein Penthouse den krönenden Abschluss.

Alle Wohnungen sind von einer großzügigen Raumaufteilung mit viel Licht und einer exquisiten Ausstattung geprägt. Viele riesige Fenster, edle sanitäre Einrichtungen, feinste Bodenbeläge und innovative technische Finessen.

HIGHTECH VOM FEINSTEN

Die Räume sind nicht nur aufgrund ihrer Größzügigkeit luftig, sondern im wahrsten Sinne von guter Luft durchflutet. Ein hochmodernes Lüftungssystem heizt, kühlt und reinigt die Luft von Schadstoffen. Eine Fußbodenheizung, die zugleich frische Luft liefert – jedoch ohne die Nachteile herkömmlicher Systeme. Die Heizrohre im oberen Bereich des Estrichs werden im Winter mit sehr niedrigen energiesparenden Vorlauftemperaturen durchströmt und heizen über eine hocheffiziente Wärmetauscherfläche.

Das System reagiert selbstständig auf die äußeren Temperaturbedingungen und spart durchschnittlich mehr als 20 Prozent Energie gegenüber bekannten Fußbodenheizungen. Im Sommer wird der Fußboden für eine leistungsstarke Flächenkühlung mit kaltem Wasser versorgt. Gleichzeitig kühlt das System die Zuluft, wodurch eine gleichmäßige angenehme Raumtemperatur erreicht wird. Dabei wird die verwendete Außenluft gefiltert, aufbereitet und durch den Hohlboden geleitet. Der störende kalte Luftzug, wie man ihn von klassischen Klimaanlagen kennt, wird so vermieden.

Herkömmliches Lüften wird mit diesem System überflüssig.

HERVORRAGENDE AUFTEILUNG

Unabhängig von der Quadratmeterzahl sind alle Wohnungen sehr großzügig angelegt, was durch die vielen großen Fenster noch unterstrichen wird.

Die größeren Wohneinheiten sind meist durchgesteckt, so dass der beidseitige Lichteinfall die ohnehin hellen Räume noch freundlicher erstrahlen lässt.
Die Erker zur Straßenseite fungieren als weitere Lichtquelle, denn sie sind auch seitlich verglast.

AUF HOHEM NIVEAU

Der Ausblick von den Dachterrassen und den oberen Stockwerken des neungeschossigen Gebäudes ist phänomenal. Bei klarem Wetter sind selbst Funk- und Fernsehturm gut zu erkennen.

Aber auch die direkte Umgebung kann sich sehen lassen – der idyllisch begrünte Innenhof vermittelt eine Atmosphäre der Ruhe und die gepflegte Spichernstraße hat das Flair einer Großstadt-Allee.

Die riesigen Fenster, Erker und Balkone lassen von der Straßenseite mit ihrer Süd-Ost-Ausrichtung schon die erste Morgensonne ins Haus, am Abend können auf der Hofseite auch noch die letzten Strahlen des Sonnenuntergangs eingefangen werden. Wo es des Guten zu viel wird, ist ein Sonnenschutz installiert.

HÖHEPUNKTE DER FUNKTIONALITÄT

Hochwertige Ausstattung bis ins kleinste Detail zeichnet ZENITH aus.

Das beginnt bei der Belüftung mit gereinigter Frischluft und der Wasseraufbereitung durch eine Weichwasseranlage, zeigt sich in der Verwendung natürlicher umweltfreundlicher Materialien und beinhaltet exklusives Interior-Design von den sanitären Einrichtungen bis zum Lichtschalter.

Für die persönliche Sicherheit sorgen Rauchmelder, eine Einbruchmeldeanlage, videoüberwachte Zugangswege und eine Klingelanlage mit Videoportier.

Auf Wunsch können innovative Bussysteme installiert werden, mit denen Haustechnik, Elektrogeräte und Multimediasysteme bequem über Smartphones gesteuert werden können.

Unterhalb der Fußbodenheizung verhindert eine Trittschalldämmung Geräuschübertragungen innerhalb des Hauses. Beim Bodenbelag kann in den Wohnräumen aus verschiedenen Echtholzparkett-Varianten und in Bädern und Küchen aus hochwertigem Feinsteinzeug gewählt werden.

Balkone und Terrassen werden mit witterungsbeständigen Holzdielen oder Werksteinplatten belegt, verfügen über eine Stromversorgung und einen frostsicheren Wasseranschluss.

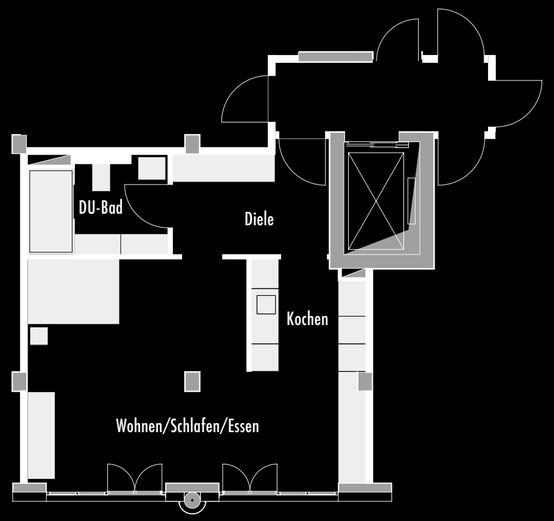
HIGHLIGHTS

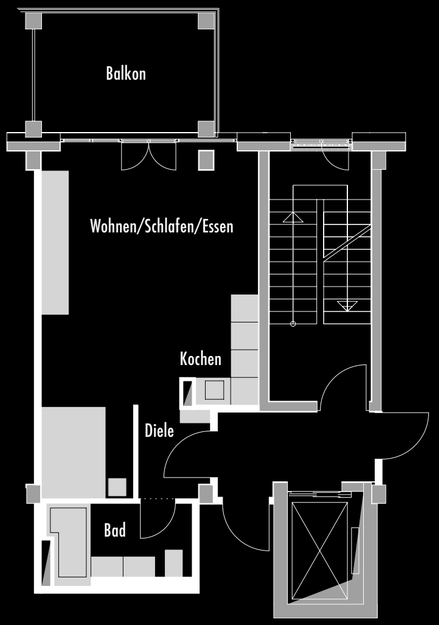
Baujahr 1972, Erweiterung 1994
2014 Grundsanierung mit Rückbau auf Rohbau
91 Wohneinheiten zwischen 30 m² und 260 m²

» Neugestaltung der Fassade
» Anbau von Erkern und Balkonen
» Anpassung an zeitgemäßen Wärmeschutz (EnEV 2014)
» Tiefgarage mit 50 Stellplätzen
» Kellertrakt mit 91 Einheiten
» Vier Hausaufgänge mit je 1 Aufzug von TG bis DG
» Begrünter Innenhof
» 91 Wohnungen, 5 Gewerbeeinheiten im EG
» Deckenhöhe 3 Meter
» Großzügige Raumaufteilung
» Bodentiefe Fenster zum Innenhof 3-fach isolierverglast
» Riesige Fenster zur Straße mit Schallschutzglas 2-fach isoliert
» Schallschutz zur Straße
» Viele Balkone und Terrassen
» Innovatives Lüftungssystem mit integrierter Fußbodenheizung/-kühlung, Frischluftzufuhr und -reinigung
» Weichwasseranlage
» Hohe Sicherheitsstandards: Funkgesteuerte Einbruchmeldeanlage mit integrierten Rauchmeldern. Videoüberwachung der Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrt und Treppenhauseingänge aus der Garage, Klingelanlage mit Videoportier
» Technische Vorrüstung für Bussystem und Alarmaufschaltung für externen Wachschutz
» Hochwertige Ausstattung
» Zuverlässige Hausverwaltung
» Vermittlung kompetenter Partner für Finanzierung, Küchenplanung und -einbau, Installation technischer Extras

TYP 1 › HOCHÖKONOMISCH

Die 16 Studios mit Wohnflächen zwischen 31,24 m² und 60,54 m² sind so angelegt, dass eine Küchenzeile in den großzügigen Wohnraum integriert ist. Sie sind teilweise mit einem Balkon ausgestattet und liegen entweder nach vorne zur Straße oder nach hinten zum begrünten Innenhof.





Gesamtwohnfläche 49,90 m²

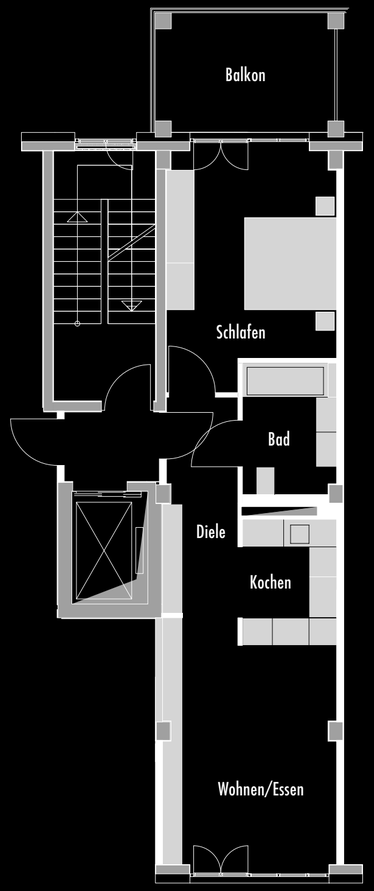
Wohnen/Schlafen/Essen 30,43 m²
Kochen 05,74 m²
DU-Bad 06,19 m²
Diele 07,78 m²

Gesamtwohnfläche 44,01 m²

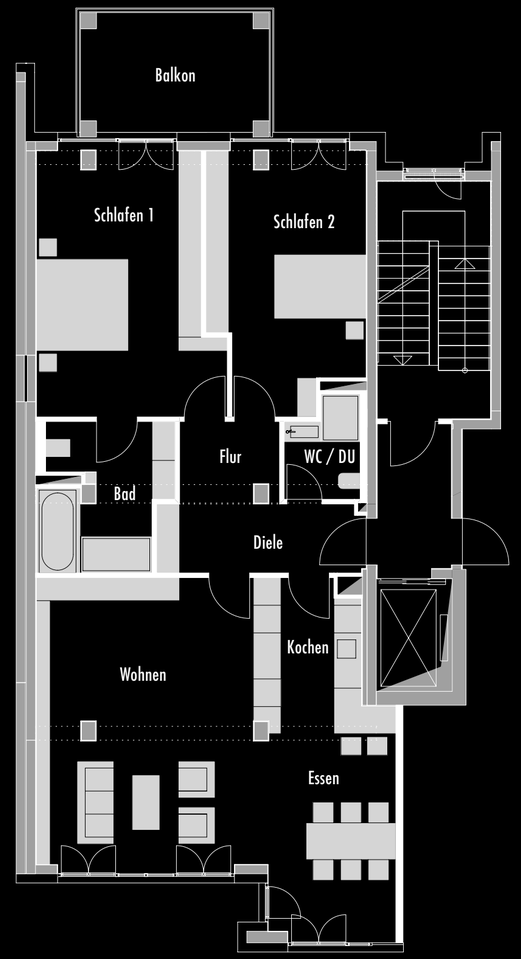
Wohnen/Schlafen/Essen 26,56 m²
Kochen 03,89 m²
Bad 05,50 m²
Diele 03,05 m²
Balkon 05,01 m²

TYP 2+3 › HÖCHSTFLEXIBEL

Wohnflächen zwischen 50 m² und 155 m² sind auf zwei bzw. drei Zimmer verteilt. Die Küchen können je nach Geschmack offen in den Wohnraum integriert oder mit Schrankelementen abgetrennt werden.



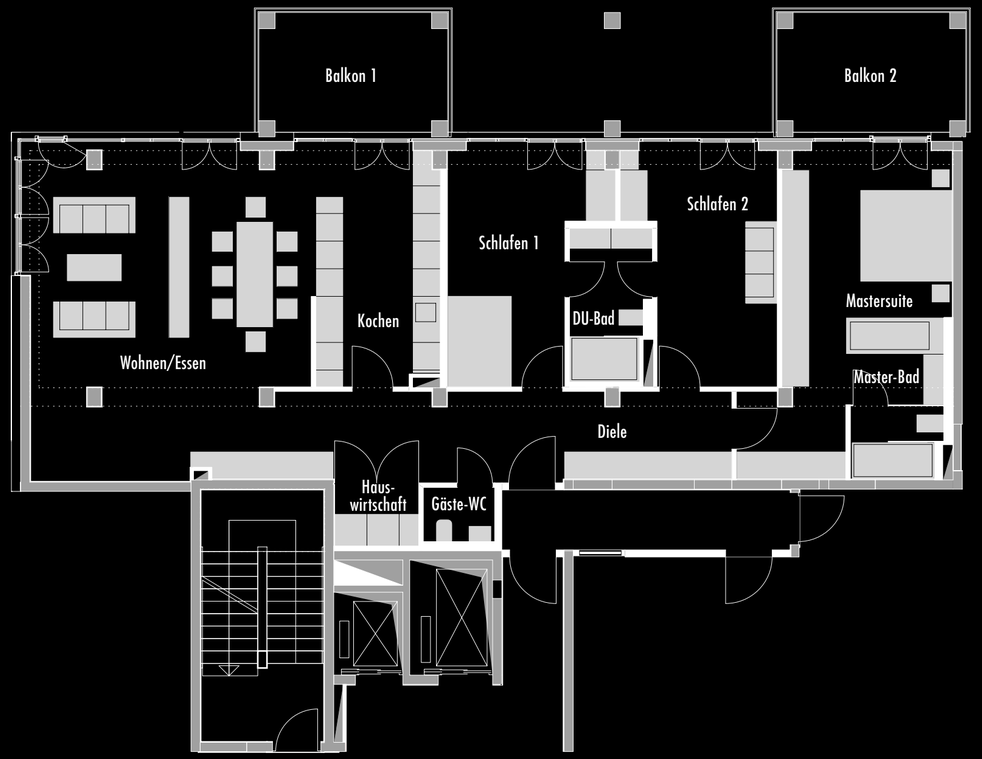
Gesamtwohnfläche	61,68 m²
Wohnen/Essen	19,42 m²
Kochen	05,76 m²
Schlafen	18,20 m²
Bad	05,92 m²
Diele	07,55 m²
Balkon	05,01 m²



Gesamtwohnfläche	119,58 m²
Wohnen	30,87 m²
Essen	12,44 m²
Kochen	08,05 m²
Diele	06,75 m²
Flur	03,74 m²
WC / DU	03,52 m²
Schlafen 1	22,04 m²
Bad	08,44 m²
Balkon	05,21 m²
Schlafen 2	18,53 m²

TYP 4 › ÜBERAUS GROSSZÜGIG

Die sieben 4-Zimmerwohnungen sind zwischen 139,86 m² und 157,66 m² groß. Einige sind breit geschnitten und zur Innenhof- oder Straßenseite ausgerichtet, andere durchgesteckt angelegt und haben dadurch einen beidseitigen Lichteinfall.

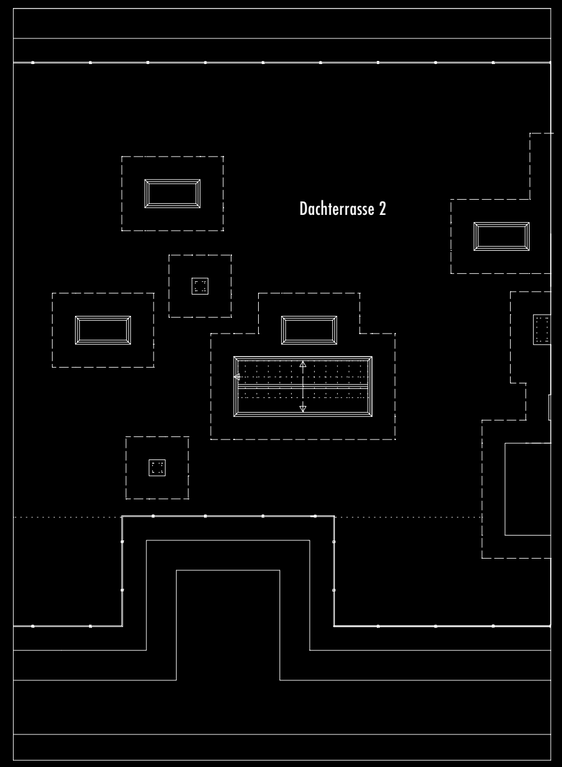


Gesamtwohnfläche	155,16 m²
Wohnen/Essen	42,73 m²
Kochen	14,02 m²
Schlafen 1	15,18 m²
Schlafen 2	15,13 m²
DU-Bad	05,64 m²
Mastersuite	20,42 m²
Master-Bad	07,63 m²
Diele	19,58 m²
Gäste-WC	02,07 m²
Hauswirtschaft	02,43 m²
Balkon 1	05,12 m²
Balkon 2	05,21 m²

Gesamtwohnfläche	139,89 m²
Wohnen/Essen	43,38 m²
Kochen	08,88 m²
Master-Schlafzimmer	23,44 m²
Master-Bad	05,75 m²
Schlafen 1	17,41 m²
Schlafen 2	15,20 m²
WC / DU	05,23 m²
Diele	09,67 m²
Balkon	11,00 m²

TYP 5 › HOCH UND HÖHER

In der 7. Etage entstehen vier Maisonette-Wohnungen mit Flächen zwischen 173,75 m² und 225,13 m². Ein großer Balkon zum Innenhof und eine kleine innenliegende Dachterrasse auf der gegenüberliegenden Seite fangen die ersten Sonnenstrahlen am Morgen und die letzten zum Sonnenuntergang ein. Eine Treppe führt direkt aus der Wohnung auf die große Dachterrasse in der 8. Etage.



Gesamtwohnfläche	212,13 m²
Wohnen/Essen	44,25 m²
Kochen	12,97 m²
Master-Schlafzimmer	26,52 m²
Master-Bad	06,44 m²
Schlafen 1	17,42 m²
Schlafen 2	18,82 m²
DU-Bad	06,08 m²
Diele	12,99 m²
Balkon	14,28 m²
Dachterrasse 1	02,98 m²
Dachterrasse 2	49,29 m²

TYP 6 › ÜBERFLIEGER

Spektakulär ist der Panoramablick von der riesigen Terrasse des Penthouses im 9. Obergeschoss. Die Wohnräume sind besonders großzügig angelegt und lichtdurchflutet. Auf die Gesamtfläche von fast 250 m² entfallen 108 m² auf die traumhafte, über Eck angelegte Terrasse.

Gesamtwohnfläche	249,36 m²
Wohnen/Essen	42,53 m²
Kochen	08,22 m²
Schlafen	20,86 m²
Bad	06,44 m²
Master-Schlafzimmer	30,15 m²
Master-Bad	08,06 m²
Master Ankleide	09,67 m²
Halle	13,24 m²
WC	01,88 m²
Terrasse (1/2)	108,13 m²

IMPRESSUM

SHAROSS Invest plant und verwirklicht exklusive Immobilienprojekte in ausgesuchten Lagen Berlins.

Als Bauträger und Projektentwickler kooperiert das 2011 in Berlin gegründete Unternehmen ausschließlich mit erfahrenen und renommierten Architekten, Bau- und Handwerksbetrieben sowie Ausstattern und Dienstleistern. SHAROSS verfolgt dabei ein kompromissloses Qualitätskonzept, das permanent an die aktuell geltenden Höchststandards angeglichen wird.

BAUTRÄGER

SHAROSS Invest GmbH
Geibelallee 2
14612 Falkensee

Zweigstelle Berlin:
Winkler Straße 4 B
14193 Berlin

T +49 30 890 68 505
F +49 30 890 68 507

info@shaross-invest.com
www.shaross-invest.com

EXKLUSIV-VERTRIEB

BBI Immobilien GmbH
Kurfürstendamm 178-179
10707 Berlin

T +49 30 32 77 34 0
F +49 30 32 77 34 77

info@bbi-immobilien.de
www.bbi-immobilien.de

Alle Angaben und illustrierten Darstellungen in diesem Prospekt, wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf Richtigkeit geprüft.

Ein Gewährleistungsanspruch für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Alle Abbildungen, Planzeichnungen, Visualisierungen und Illustrationen entsprechen dem Planstand der Baugenehmigungsphase und sind somit als unverbindlich anzuerkennen.

Alle bildlichen Darstellungen simulieren Gestaltungsmöglichkeiten und stellen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Errichtung und Ausführung des Gebäudes und der Außenanlagen dar.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge. Diese werden gegenüber dem Enderwerber nur geschuldet, sofern diese im Kaufvertrag bzw. in der Baubeschreibung vereinbart worden sind.

In Abbildungen dargestellte Sonder-Einrichtungen und Um-/Einbauten, wie z. B.: veränderte Raumaufteilungen, Schiebetüren, Sonder-Armaturen usw. zählen als unverbindliche Gestaltungsvorschläge.

Weiterhin werden Abweichungen auf Grund behördlicher Auflagen, Statik, Haustechnik und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden vorbehalten. Rechtlich bindend sind allein die Regelungen der notariellen Urkunden.

Verbindlich für die Ausführung sind allein die genehmigten Baupläne, beziehungsweise die bei Abschluss eines Kaufvertrages beurkundeten Unterlagen, inklusive der beurkundeten Baubeschreibung.

Änderungen der Konstruktion und Ausstattung, sowie der Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich bessere zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt.

Diejenigen Personen und Gesellschaften und deren Unterbeauftragte, die mit dem Vertrieb und der Vermittlung der Einheiten beauftragt sind, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers und dürfen diesen im Rechtsverkehr auch nicht vertreten. Diese Personen sind somit auch nicht befugt, abweichende Angaben zur Baubeschreibung zu machen oder Zusagen zu geben. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen wird nicht übernommen.

Bildnachweis: S. 10+11 © Bayerische Hausbau

WWW.ZENITH-BERLIN.DE

Konzept, Text + Design: PlusQuadrat Projects GmbH

ZENITH

WWW.ZENITH-BERLIN.DE

BAUTRÄGER
SHAROSS Invest GmbH

EXKLUSIV-VERTRIEB
BBI Immobilien GmbH
T +49 30 3277340
info@zenith-berlin.de