

UNUSUAL SPACES



EXPOSÉ

# Luxuriös renoviert und kernsanierte Altbau-Wohnung

Derfflingerstraße 15  
10785 Berlin Tiergarten

NICOLE VON KLENCKE

# UNUSUAL SPACES

## KEY DATA

Sanierung: 2021

Wohnfläche: ca. 288 qm

Einliegerwohnung ca. 65qm

Gesamtfläche ca. 353 qm

Beletage

Raumaufteilung der Hauptwohnung:

- 3 große Räume, die miteinander verbunden sind (Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Esszimmer)
- Englische Landhausküche der Marke Plain English Kitchen im Berliner Zimmer
- 3 Schlafzimmer davon 2 mit en suite Badezimmer
- Ein weiteres Badezimmer und ein Gäste-WC
- Wintergarten

Deckenhöhe ca. 3.3m

Lichtdurchflutet dank vielen Fenstern

Alleiniger Sondernutzung des Gartens

Während der Sanierung wurde die Wohnung neu isoliert und brandsicher gemacht

Raumaufteilung der Einliegerwohnung:

- 1-Zimmer für Schlafen, Wohnen und Kochen
- 1 Badezimmer mit Dusche
- Zugang zum Garten

Insgesamt 8 Zimmer

Monatliche Nebenkosten (gesamt) betragen ca. 1,500 EUR

## DETAILS

Geschirrmaschine und Abzugshaube von Gaggenau

Gas-Herd, 2 Öfen, Wärmeschublade und Teppanyaki Grill von Lacanche

Offener Gas-Kamin von Jamb

Küche hat einen Quooker Anschluss für 100°C heißes Wasser und Sprudelwasser

Wasserhähne von Waterworks

Einbaulampen von Forbes & Lomax

Wände sind mit Kalkfarbe gestrichen

Eichendielenboden aus Altholz in der gesamten Wohnung

Alarmgesichert durch Cordes Alarmsysteme (Fenster, Alarmsystem und Video-Türsprechanlage)

## KAUFPREIS

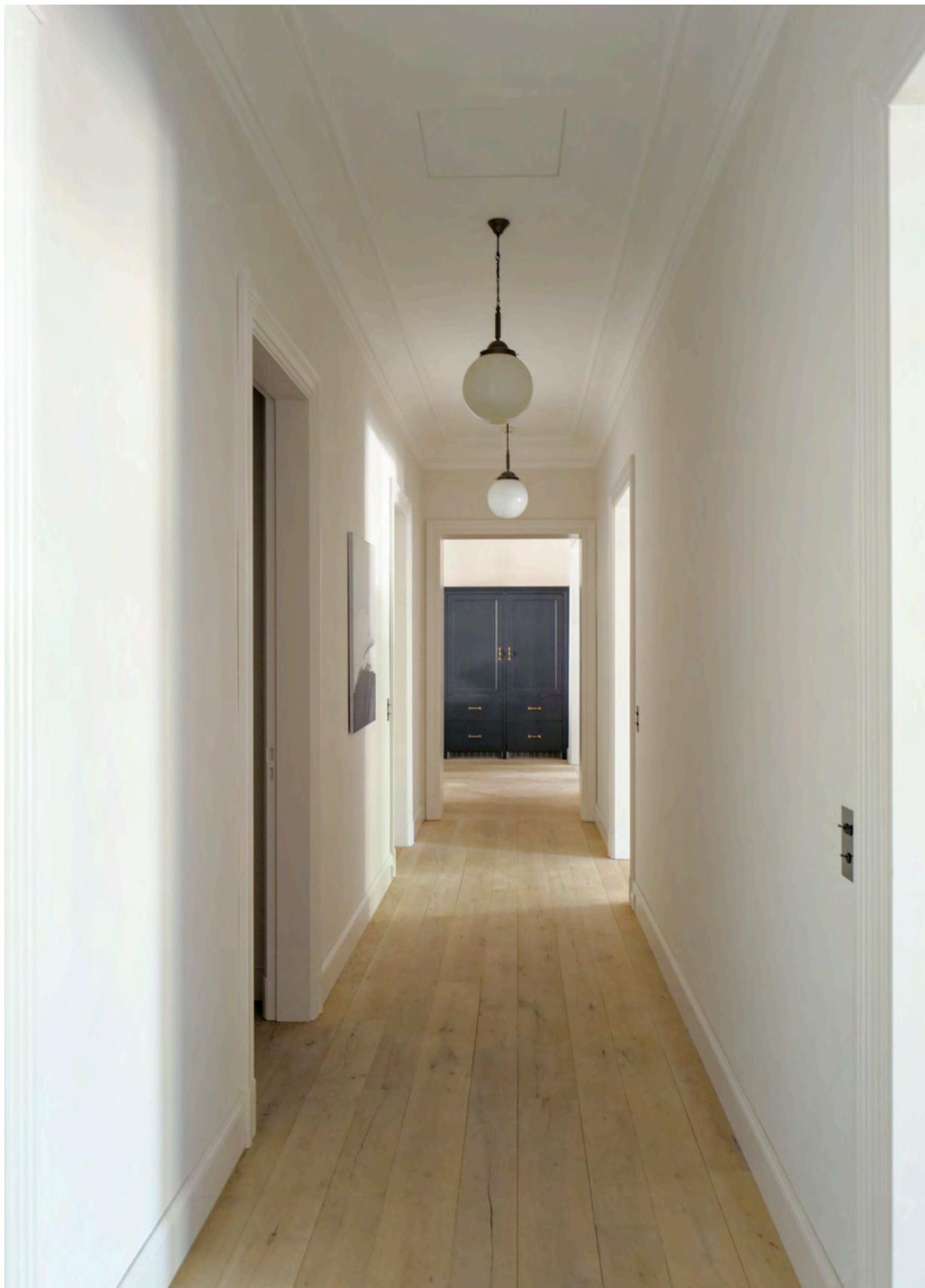
3.950.000,00 Euro

## MAKLER COURTAGE

2,5 % vom Kaufpreis, jeweils vom Käufer und Verkäufer zu tragen, zzgl. 19% USt.

NICOLE VON KLENCKE

UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE

# UNUSUAL SPACES

## Das Objekt **Architektur Highlight**

Diese herrschaftliche Eigentumswohnung, im Bezirk Tiergarten, befindet sich in einem unauffälligen klassischen Haus das um 1898 erbaut wurde. Mit viel Liebe zum Detail und einem wissenden Auge für den richtigen Luxus wurde die Wohnung zwischen 2020 und 2021 von privater Hand kernsaniert. Es handelt sich um einen Altbau, der dem höchsten Standard der Gegenwart entspricht: Von der modernen englischen Landhausküche (von Plain English Kitchen), mit einer Kochstation von Lacanche, über den Eichenboden aus Bordeaux, bis zur hochwertigen Sicherheitsanlage, die aufwendig hinter die Garnituren verlegt wurde und lautlos Alarm schlägt, ist nichts dem Zufall überlassen.

Betritt man die Wohnung eröffnet sich einem vom Flur abgehend ein Gespann aus Wohnzimmer, mit offenem Kamin, ein großes Berliner-Zimmer als weiterer Wohn- oder Arbeitsbereich und ein Esszimmer. Auf der anderen Flurseite liegt ein Gästezimmer mit en suite Badezimmer, sowie ein zusätzliches separates Gästebad. Der Flur mündet in die feine englische Landhausküche, die ca. 40 qm zählt und mit der sich fröhliche Empfänge ausrichten lassen. Abgeschieden, hinter der Küche, liegt der privateste Teil der Wohnung: von einem zweiten langen Flur geht zunächst das Kinderbad und dahinter das Kinderzimmer ab. Darauf folgt der Elternbereich, ein großes Schlafzimmer, en suite Bad mit frei stehender Wanne und Glasdusche, sowie extra Ankleideraum. Der anliegende Wintergarten bietet einem Ruhe und die Möglichkeit Sport zu machen.

## Die Einliegerwohnung

Eine Einliegerwohnung, ca. 65 qm, bietet Platz für Gäste, das Au-pair oder die Pflege. Der wunderschön bepflanzte Garten bietet in der Gegend einen zusätzlichen Ruhepol.

Zu den Wohnungen gehören mehrere Kellerabteile: geeignet für die Büronutzung, ein Weinkeller im ehemaligen Bunker, ein großzügiger Wirtschaftsraum und viel Abstellfläche.

# UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE

UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE

# UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE

UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE

UNUSUAL SPACES



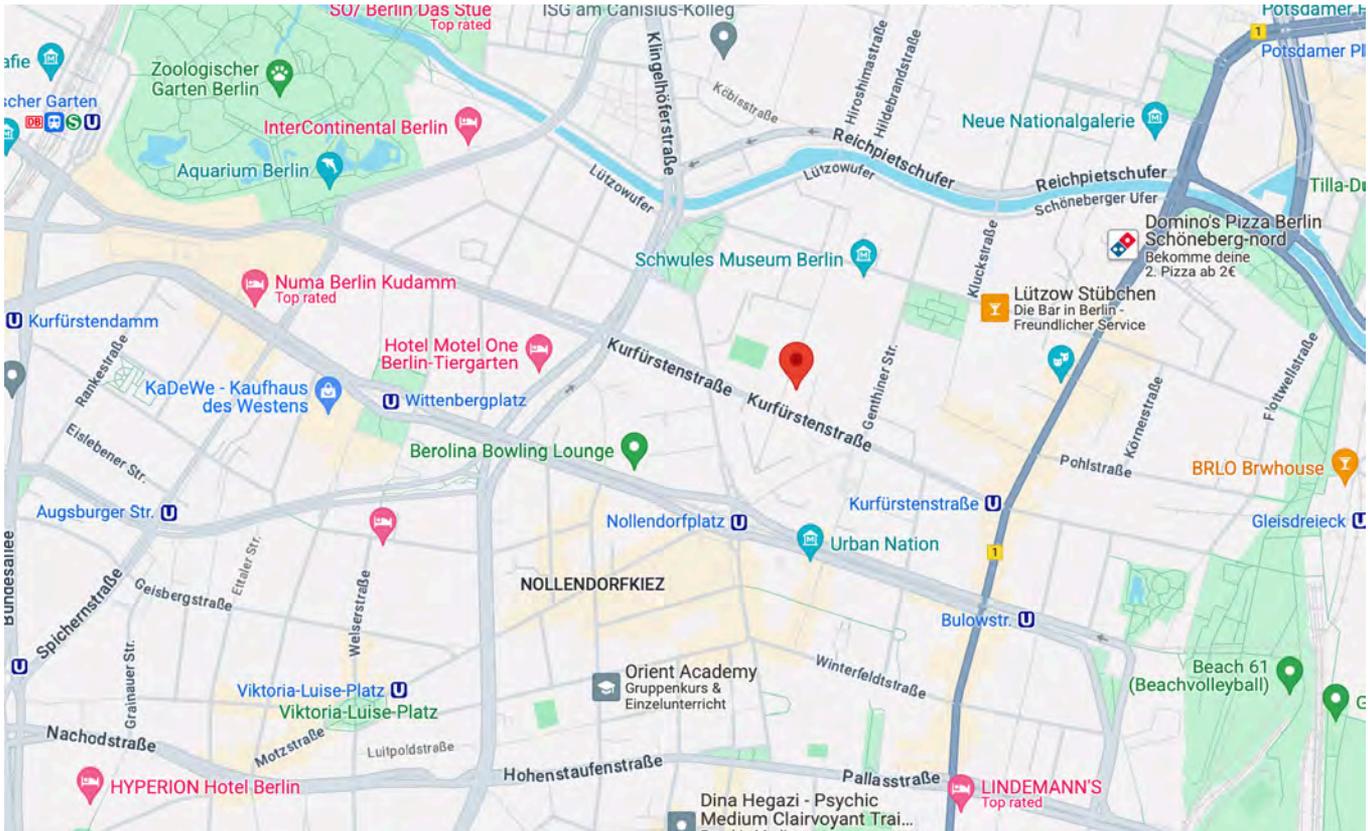
NICOLE VON KLENCKE

UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE

# UNUSUAL SPACES

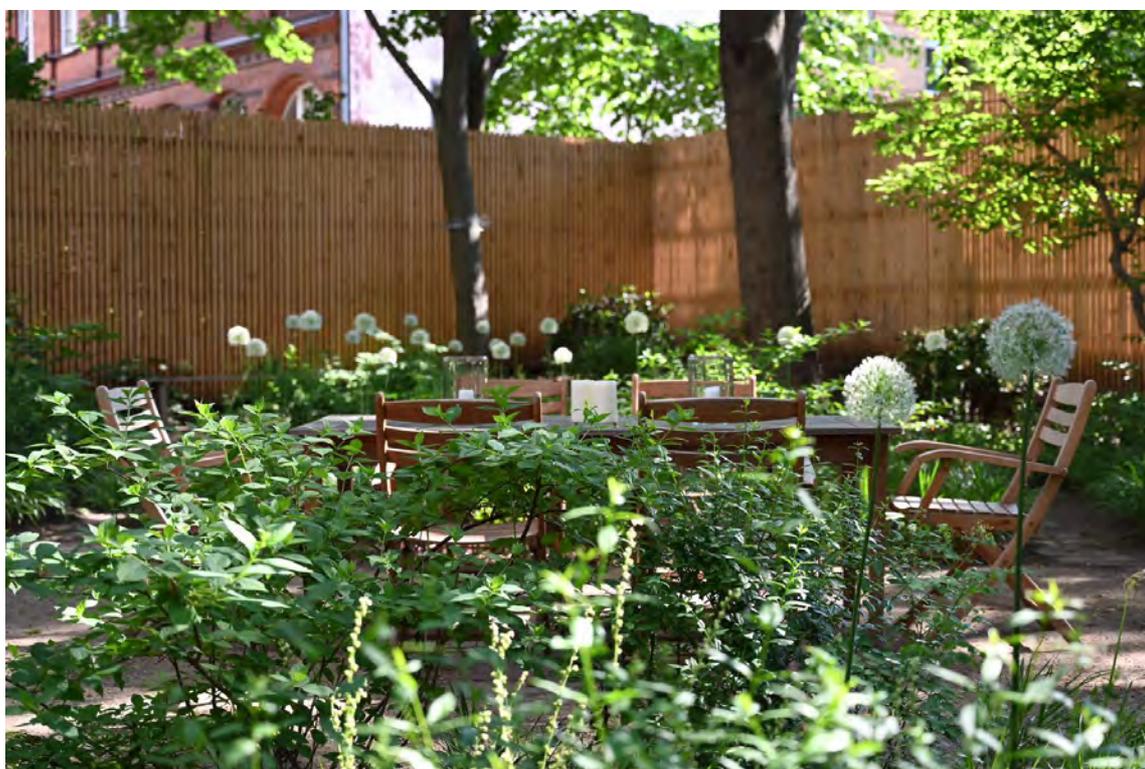
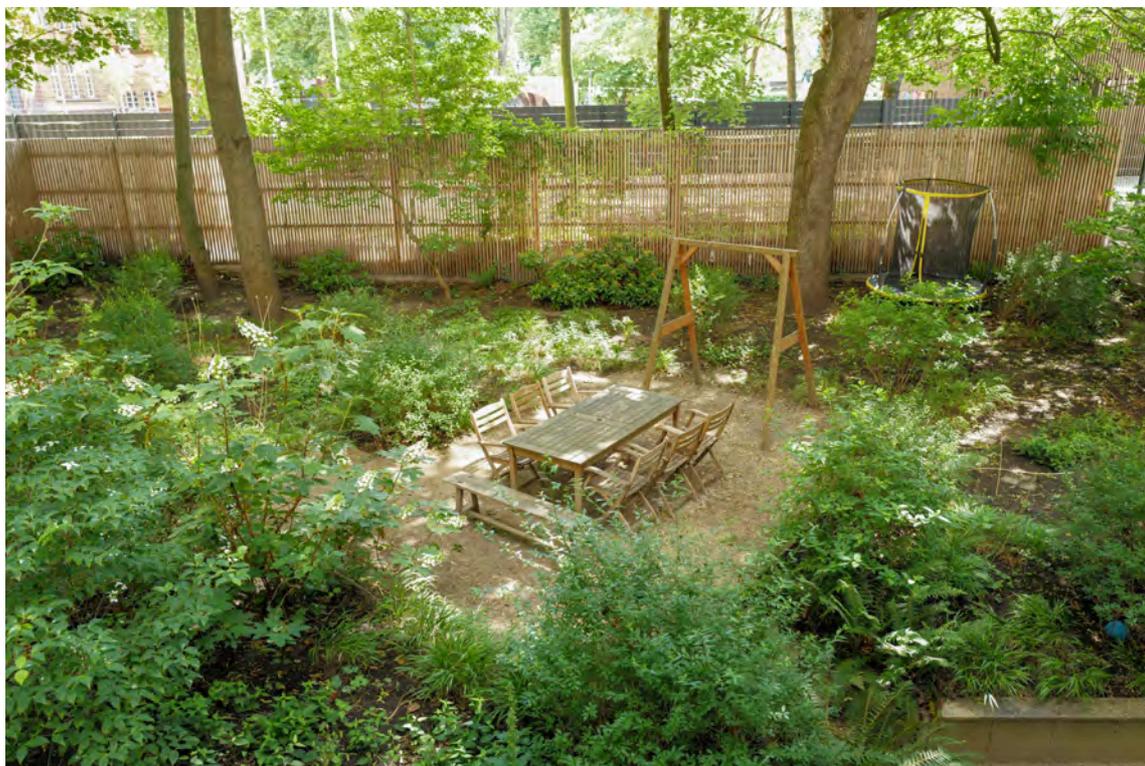


## LAGE

Die Immobilie ist eingerahmt zwischen Tiergarten und Gleisdreieck Park, in Nachbarschaft zu Institutionen wie Neue Nationalgalerie, Philharmonie, Staatsbibliothek, Kleines Grosz Museum, eingesessenen und 'newcomer' Galerien und weiteren etablierten Häusern der Kunst und Kultur. Schulen, wie die französische sowie Kindergärten sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Gebrauch oder Boutiquen und Concept-Stores betten die ruhige Straße, die von der berühmten Kurfürstenstraße abzweigt, in ein lebendiges Stadtbild ein.

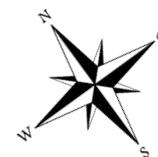
NICOLE VON KLENCKE

UNUSUAL SPACES

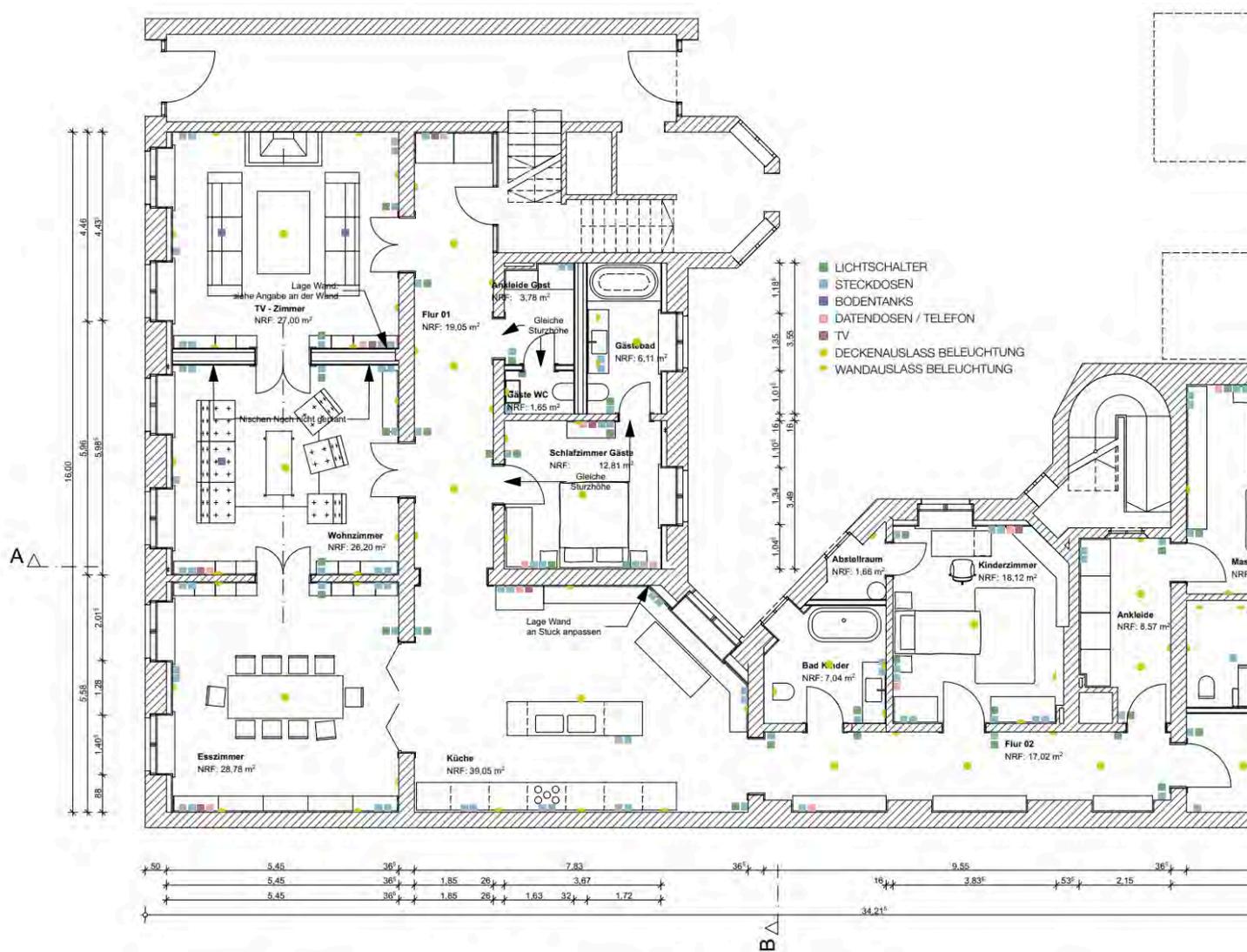


NICOLE VON KLENCKE

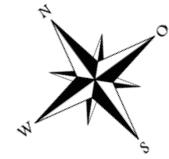
# UNUSUAL SPACES



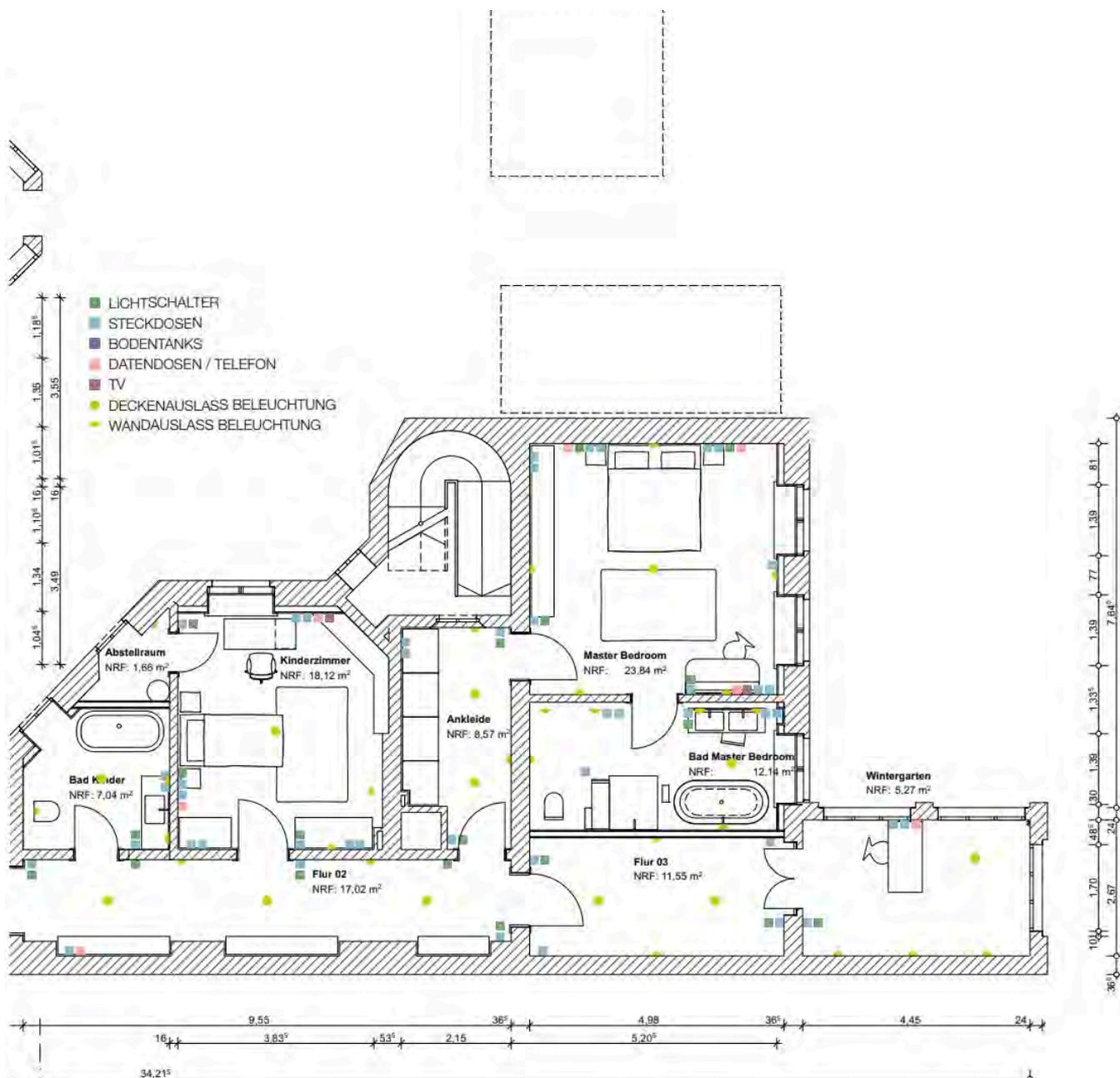
## GRUNDRISS



# UNUSUAL SPACES



## GRUNDRISS



NICOLE VON KLENCKE