

NICOLE VON KLENCKE

# Mondän wohnen in der historischen Mitte Berlins



Tucholsky 34, 10117 Berlin

UNUSUAL SPACES



## KEY DATA

Objekt: Altbauwohnung  
Etage: 2. OG  
Gebäude: Altbau von 1845, Baudenkmal  
Aufzug: nein  
Letzte Sanierung: 2015  
Wohnfläche: ca. 135qm  
Zimmer: 4  
Bäder: 2  
Heizung: Fernwärme  
Balkon: nein  
Verfügbar: Nach Absprache

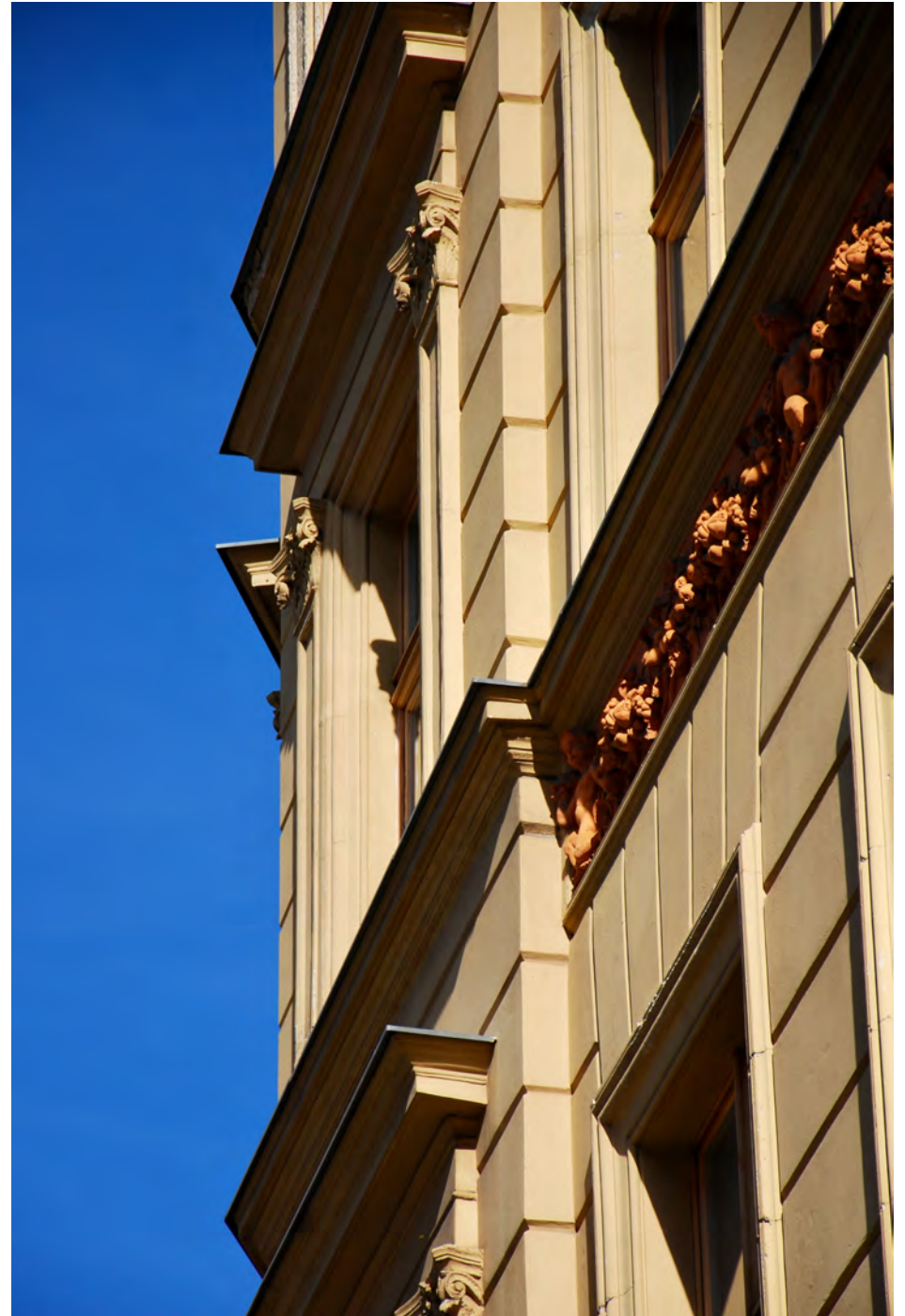
## AUSTATTUNG

- Stuckdecken, geschliffene Dielenböden
- Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten der Marke Miele
- Weinkühlschrank (Miele)
- Aufwendige maßgefertigte Ankleide- und Einbauschränke
- 2 Marmorbäder mit separater Fußbodenheizung in beiden Bädern
- Moderne Deckenlampen können bei Wunsch mit übernommen werden
- 2 Schlafzimmer, schallisoliertes Glas im Elternschlafzimmer
- Gardinen in beiden Schlafzimmern können übernommen werden (Gardinen im Master-Schlafzimmer sind "blackout")
- Hauswirtschaftsraum mit separater Miele Waschmaschine und Trockner
- Internet, Wifi und modernes Elektrosystem
- Sehr guter Zustand  
3,0 % vom Kaufpreis, jeweils vom Käufer und Verkäufer zu tragen, zzgl. 19% USt.

## MAKLER COURTAGE

## KAUFPREIS

1.280.000,00 Euro



## DAS OBJEKT

Mitten in der historischen Spandauer Vorstadt, in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten Museen, Theatern und Galerien von Berlin, blickt diese mondäne Vierzimmerwohnung aus der Gründerzeit direkt auf die beliebte Auguststraße.

Drei hohe und lichtdurchflutete Zimmer, die durch Flügeltüren miteinander verbunden sind, bilden eine großzügige Raumfolge von beeindruckender Dimension. Historischer Stuck und geschliffene Dielenböden kontrastieren mit hochwertigen modernen Maß-Einbauten und formen ein Ensemble von harmonischer Eleganz. Zwei luxuriös ausgestattete, in schwarzem und weißem Marmor gestaltete Badezimmer und ein weiteres, zum begrünten Innenhof ausgerichtetes Schlafzimmer ergänzen den Grundriss und machen diese Wohnung zu einer Oase der Ruhe in der lebendigen Mitte Berlins.

Die Wohnung wurde im Jahr 2015 umfassend renoviert. Dabei wurden Bäder, Elektrik, Heizungs- und Wasserinstallationen erneuert. Ein besonderes Merkmal sind die zahlreichen maßgefertigten deckenhohen Einbauten (die üppigen Stauraum bieten), der alte "Berliner Stuck" in den meisten Zimmern (der aufwendig restauriert wurde), sowie ein versteckter Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner (und Durchgang zum Ankleidezimmer). Ein Highlight im fast 20 Quadratmeter messenden hofseitig gelegenen Badezimmer ist die freistehende Badewanne im historistischen Stil.





NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES



NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES

## DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich an der Kreuzung Tucholsky-/Auguststraße in der historischen Spandauer Vorstadt im Herzen Berlins. Das Viertel wurde im 17.

Jahrhundert angelegt und entwickelte sich im 19. Jahrhundert zu einem der lebendigsten Stadtteile, auch durch die zahlreichen jüdischen Einwanderer aus Osteuropa. Kulturelle Vielfalt und jüdisches Leben prägen bis heute die Gegend. Bis zur prachtvollen Neuen Synagoge an der Oranienburger Straße sind es nur wenige hundert Meter, koshere Restaurants wie das „Beth Café“ oder „Hummus & Friends“ liegen nur einige Schritte entfernt.

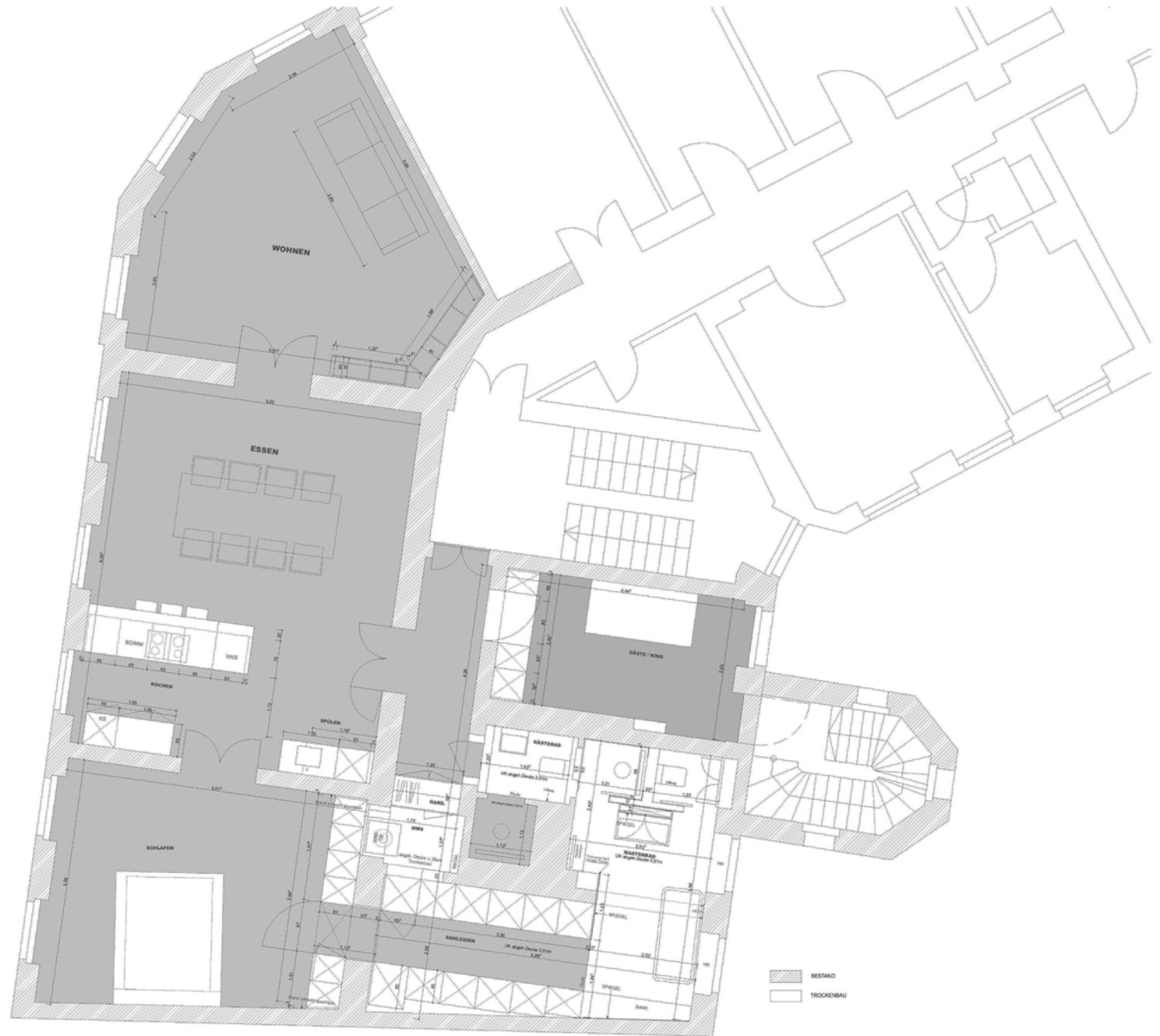
Nach dem Mauerfall wurde der historische Gebäudebestand umfassend saniert; das Gebiet gilt heute als besterhaltenes historisches Quartier Berlins und ist als Ensemble denkmalgeschützt. Seitdem hat sich die Gegend zu einem beliebten Ausgeh- und Szeneviertel Berlins entwickelt, das einige der wichtigsten Galerien Berlins beherbergt. Kinos, Theater von Weltrang wie das Berliner Ensemble und die Weltkulturerbestätte Museumsinsel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die U-Bahn-Haltestelle Tucholskystraße liegt weniger als 100 Meter entfernt, zu den S-Bahnhöfen Hackescher Markt und Friedrichstraße sind es nur wenige Gehminuten, der Berliner Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als 15 Minuten erreichbar.





# GRUNDRISS







**Contact Us:**

[info@vonklencke.com](mailto:info@vonklencke.com)

+49 175 3378047