

UNUSUAL SPACES

# Großstädtisches Refugium in Tiergarten- Mitte

NICOLE VON KLENCKE





# Key Data

Sanierung: 2021

Wohnfläche: ca. 288 qm

Einliegerwohnung: 65 qm

Gesamtfläche ca. 353 qm

Mezzanine (Beletage)

## **Raumaufteilung der Hauptwohnung:**

- Insgesamt 8 Zimmer
- 3 große Räume, die miteinander verbunden sind (Wohn-, Arbeits-, und Esszimmer)
- 3 Schlafzimmer davon 2 mit en suite Badezimmer
- Ein weiteres Badezimmer und ein Gäste-WC
- Wintergarten
- Deckenhöhe ca. 3,3 m
- 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
- Badezimmer mit Dusche
- Monatliche Nebenkosten (gesamt) betragen ca. 1.500,00 EUR
- Alarm-gesichert durch Cordes Alarmsysteme (Fenstern, Alarm-System und Videoanlage für die Eingangstür)



**Kaufpreis**

3.300.000,00 Euro

**Makler Courtage**

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





# Das Objekt

## Die Wohnung im Hochparterre der Hausnummer 15 liegt versteckt

in der ruhigen Derfflingerstraße, Teil einer Insel der Ruhe inmitten des lebhaften Stroms der umliegenden Einkaufs- und Kulturviertel, deren Straßen überwiegend von Altbauten gesäumt sind: die Museen und Konzerthallen des nördlichen Tiergartens und der Potsdamer Straße im Osten, der Wittenbergplatz in Charlottenburg im Westen, und der Nollendorfplatz in Schöneberg im Süden.

Beim Betreten der Wohnung wird das Ausmaß der Renovierung deutlich: fein gearbeitete, handgefertigte Schränke säumen die Wand des großzügigen Foyers/Flurs. Die offene Küche von Plain English ist am hinteren Ende zu sehen. Die alten Eichenböden aus Bordeaux, die in der gesamten Wohnung verlegt sind, sind geschliffen und geölt.

Die maßgearbeiteten, rekonstruierten Kastenfenster in der gesamten Wohnung sind mit schalldichtem Sicherheitsglas und einem eingelassenen, geräuschlosen Sicherheitssystem ausgestattet. Das Hamburger Architekturbüro Mathias Ocker überwachte die komplette Renovierung der Wohnung und führte eine Grundsanierung bis hin zum letzten Balken durch.

Der Gesamteindruck ist von ruhiger Gelassenheit geprägt.





Der Eingangsbereich öffnet sich zu den geräumigen, zur Straße hin gelegenen Zimmern, von denen das erste mit einem weißen, marmorverkleideten Gaskamin von Jamb ausgestattet ist. Die Wände, die mit mineralischen Kalkfarben gestrichen sind, absorbieren und reflektieren das Licht von außen sanft und erzeugen einen Hammershøi-ähnlichen Effekt. Die Heizkörper unter den Fenstern sind hinter maßgearbeiteten Holzpaneelen verborgen. Die Beleuchtungskörper sowie die patinierten Metallschalter und Steckdosen von Forbes & Lomax sind im gesamten Innenbereich so angeordnet, dass sie intuitiv bedient werden können. Symmetrische, handgefertigte Bücherregale sind in die Trennwand auf beiden Seiten der Flügeltür eingebaut, die in das angrenzende, ähnlich große Arbeitszimmer führt.







Durch eine weitere Flügeltür gelangt man vom Arbeitszimmer in das Esszimmer, das wiederum in die großzügige Küche mit Chevron-Musterboden führt: Diese ist hochwertig ausgestattet mit einem

Lacanche-Herd mit Doppelbackofen, einer Gaggenau-Spülmaschine, Waterworks-Armaturen und einem Quooker-Wasserhahn mit Koch- und Sprudelwasserfunktion. Ein übergroßes, einzigartig proportioniertes Fenster, das ursprünglich zum Durchgangszimmer gehörte, das zum hinteren Teil der Wohnung führte und nun in die Küche integriert ist, lässt natürliches Licht aus dem Innenhof hereinströmen.











Der hintere Wohnungsflügel, der sich entlang eines Flurs hinter der Küche erstreckt, ist geräumig und hell: ein großes Schlafzimmer mit Abstellraum und separatem Badezimmer befindet sich unmittelbar links, gefolgt vom Ankleidezimmer mit raumhohen, maßgearbeiteten Schränken, das dem luftigen Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad vorausgeht. Maßgefertigte Schränke und Fliesen, Armaturen von Waterworks und emaillierte, übergroße Badewannen zeichnen beide Badezimmer aus, ebenso wie das Badezimmer, das einem weiteren Schlafzimmer zugeordnet ist, welches vom Eingangsfoyer zu betreten ist (eine Gästetoilette mit Dusche ist ebenfalls vom Foyer/Flur aus zugänglich). Das Hauptschlafzimmer bietet einen Blick auf den privaten Garten der Wohnung: dieser ist sorgfältig geplant, landschaftlich gestaltet und ist mit einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet, das gleichzeitig mit der Renovierung der Wohnung installiert wurde.





















Am hinteren Ende des Flügels schließt sich ein Durchgangsraum an, auf den der vielleicht charmanteste Raum der Wohnung folgt: der originale Wintergarten, dessen zwei Außenwände aus filigranen, sich bis zur Decke erstreckenden Fenstern besteht. Hier, wo das vom Grün des Gartens gefilterte Licht hereinströmt, spürt man am unmittelbarsten die Verbindung zur Vergangenheit des Gebäudes als zentraler Knotenpunkt kultureller Produktion in Berlin, an dem einer der bedeutendsten Kunstverleger der Vorkriegszeit sein Geschäft betrieb. Max Tau, der zu dieser Zeit als Lektor im Verlag tätig war, schrieb über den Garten in der Nummer 15:

*„Durch die Fenster sah man in Gärten, und man hörte den Gesang der Vögel. Blühten die Linden, dann waren die Herzen aller Mitarbeiter aufgeschlossen. Wie die Natur uns mit dem Leben verband, so gedieh auch der Verlag. Stille herrschte.“*

Der private und exklusive Zugang zum Garten erfolgt über den Innenhof. Die Kellerräume der Wohnung mit separater Gäste- oder Angestelltenwohnung (mit Bad, Küche und separate Waschküche), sowie die Hauswirtschaftsräume der Hauptwohnung mit Lagerräumen, Weinkeller und zur Straße hin gelegenen Büroräumen sind alle über das Haupttreppenhaus zugänglich.



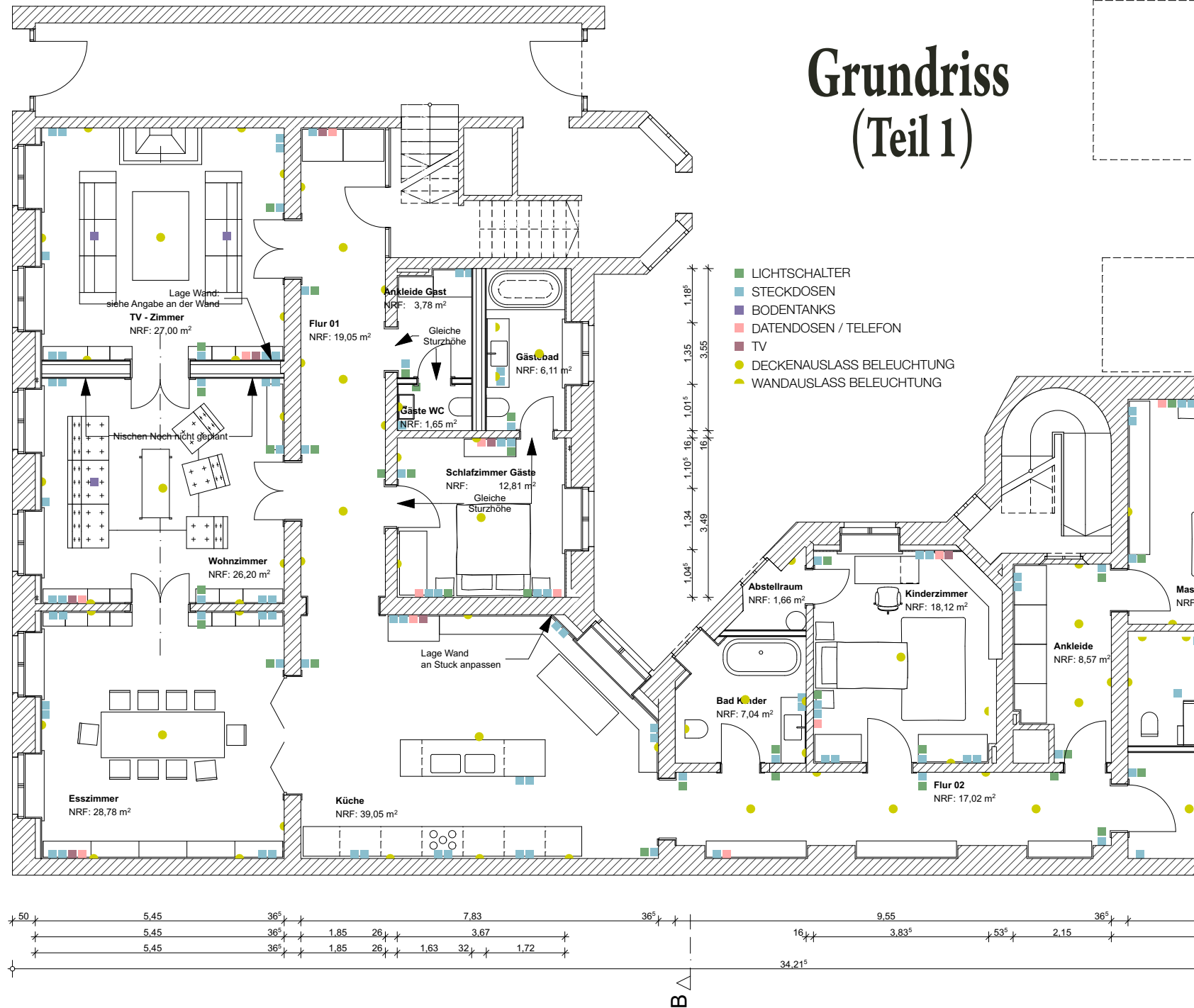


# Einliegerwohnung

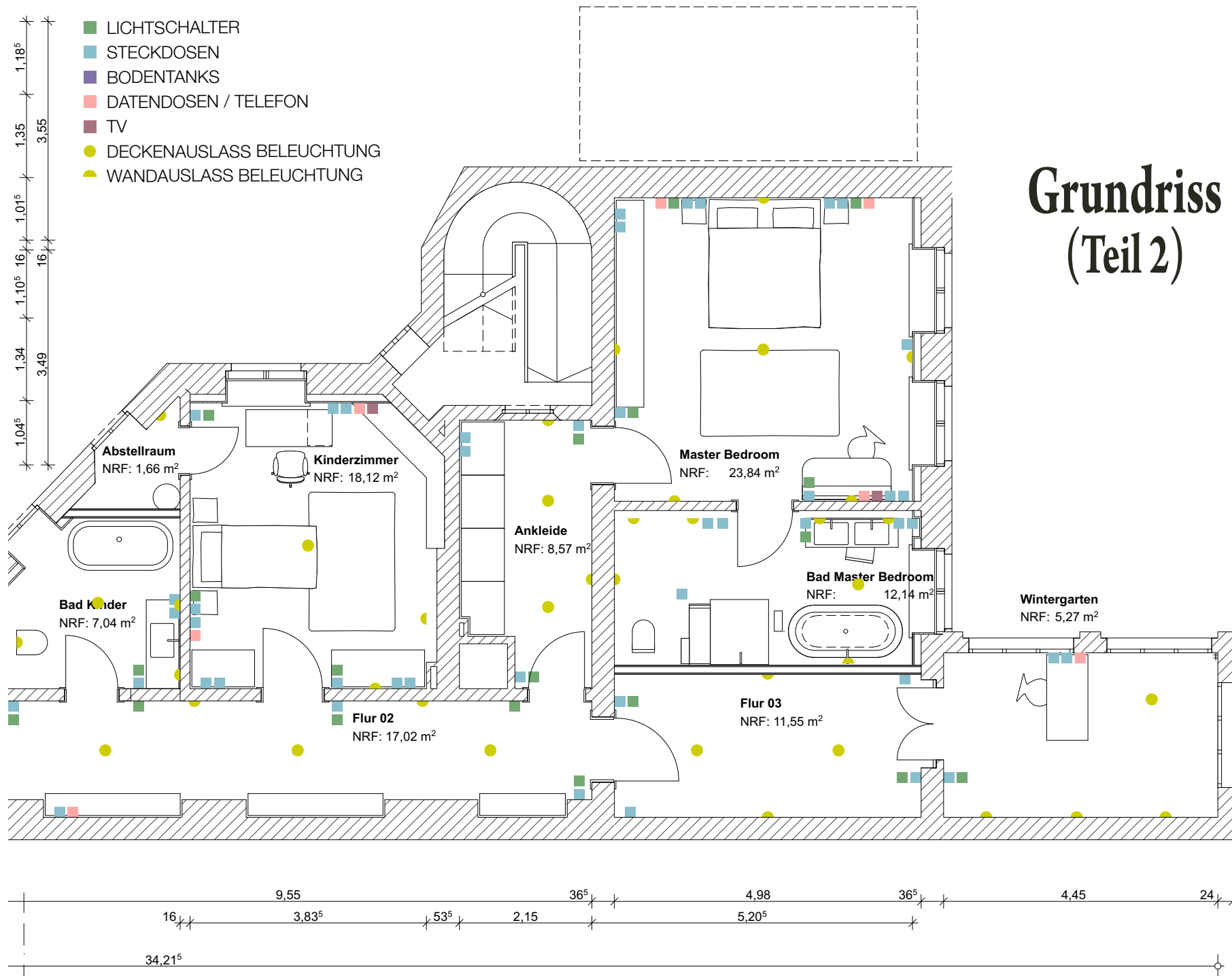




# Grundriss (Teil 1)







# Grundriss (Teil 2)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

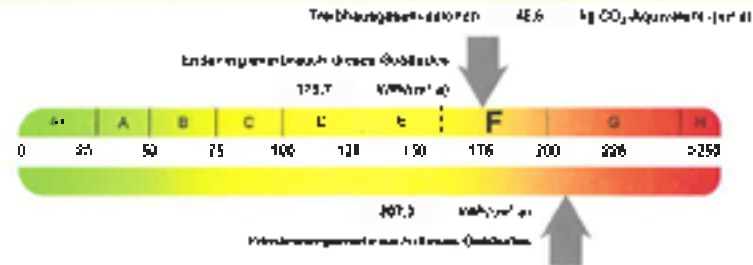
gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.10.2021, 16. Oktober 2023

Erwarteter Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: 5F-2025-005673483

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

175,7 kWh/m² a

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   | von        | bis        | Energiegehalt <sup>1</sup> | Energie<br>menge pro<br>Heizung | Energie-<br>verbrauch <sup>2</sup><br>(kWh) | Anzahl<br>Warmwasser<br>(kWh) | Anzahl<br>Heizung<br>(kWh) | Verbrauchs-<br>faktor |
|------------|------------|------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|            |            |            |                            |                                 |                                             |                               |                            |                       |
| 01.01.2022 | 01.01.2022 | 31.12.2022 | Heizung                    | 1.1                             | 60000                                       | 21100                         | 21100                      | 1.01                  |
| 01.01.2023 | 01.01.2023 | 31.12.2023 | Warmwasser                 | 1.1                             | 60000                                       | 21100                         | 21100                      | 1.01                  |
|            |            |            |                            |                                 |                                             |                               |                            |                       |
|            |            |            |                            |                                 |                                             |                               |                            |                       |
|            |            |            |                            |                                 |                                             |                               |                            |                       |
|            |            |            |                            |                                 |                                             |                               |                            |                       |
|            |            |            |                            |                                 |                                             |                               |                            |                       |
|            |            |            |                            |                                 |                                             |                               |                            |                       |

<sup>1</sup> siehe EN 15326-4 Anlage 1

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die nachfolgend genannten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in einem kleinen bis mittleren Maßstab mit Heizwärme durch Heizkörper in einem Heizkreislauf mit Wasser.

Die im Energieausweis angegebenen Werte für die Heizwärme sind die Endenergie, die für die Heizung des Gebäudes erforderlich ist. Sie sind in kWh/m² a angegeben. Die im Energieausweis angegebenen Werte für die Heizwärme sind die Endenergie, die für die Heizung des Gebäudes erforderlich ist. Sie sind in kWh/m² a angegeben.

## Erklärungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs beruht auf der Vergleichsmethode. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte in kWh/m² a. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte in kWh/m² a. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte in kWh/m² a.

<sup>1</sup> siehe EN 15326-4 Anlage 1  
<sup>2</sup> siehe EN 15326-4 Anlage 1  
<sup>3</sup> siehe EN 15326-4 Anlage 1



# UNUSUAL SPACES

NICOLE VON KLENCKE

+49 175 337 8047  
[info@vonKlencke.com](mailto:info@vonKlencke.com)

