

NICOLE VON KLENCKE

EXPOSÉ  
Großstädtisches Refugium  
in Tiergarten-Mitte

Derfflingerstr. 15, 10785 Berlin

UNUSUAL SPACES

## ÜBERSICHT

Sanierung: 2021  
Wohnfläche: ca. 288 qm  
Einliegerwohnung: 65 qm  
Gesamtfläche ca. 353 qm  
Garten: 270 qm  
Hochparterre (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
- Alleinige 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
- Alarmgesichert durch *Cordes* Alarmsysteme (Fenster, Alarmsystem und Videoanlage für die Eingangstür)

### Kaufpreis

**3.300.000,00 EUR**

### Makler Courtage

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

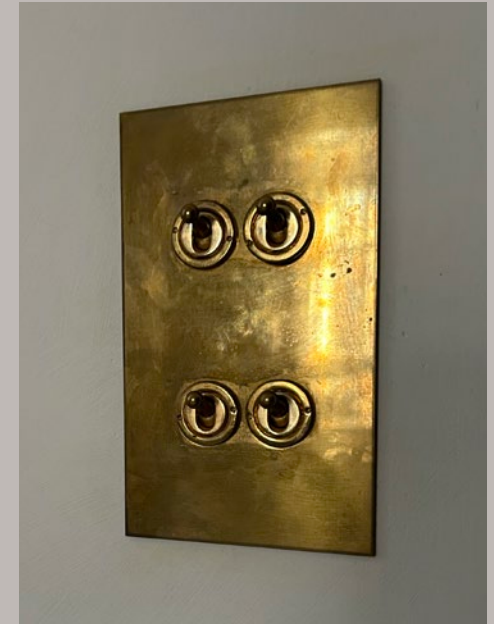




### DAS OBJEKT

**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.





NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES



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.

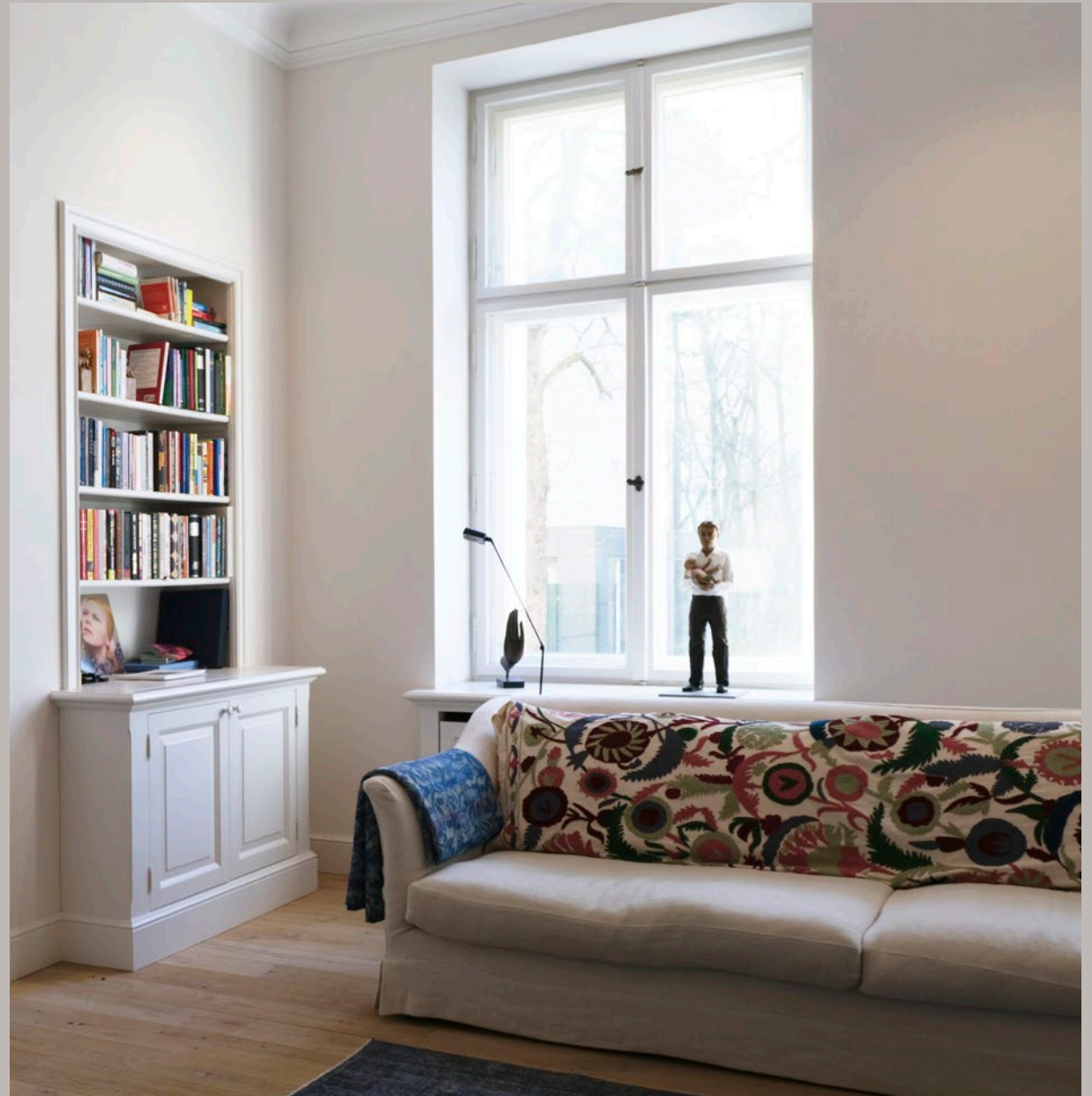
Die Heizkörper unter den Fenstern sind hinter maßgearbeiteten Holzpaneelen verborgen. Die Beleuchtungskörper sowie die patinierten Metallschalter und Steckdosen von *Forbes & Lomax* sind im gesamten Innenbereich so angeordnet, dass sie intuitiv bedient werden können. Symmetrische, handgefertigte Bücherregale sind in die Trennwand auf beiden Seiten der Flügeltür eingebaut, die in das angrenzende, ähnlich große Arbeitszimmer führt.







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.





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, welches zum hinteren Teil der Wohnung führte und nun in die Küche integriert ist, lässt natürliches Licht aus dem Innenhof hereinströmen.





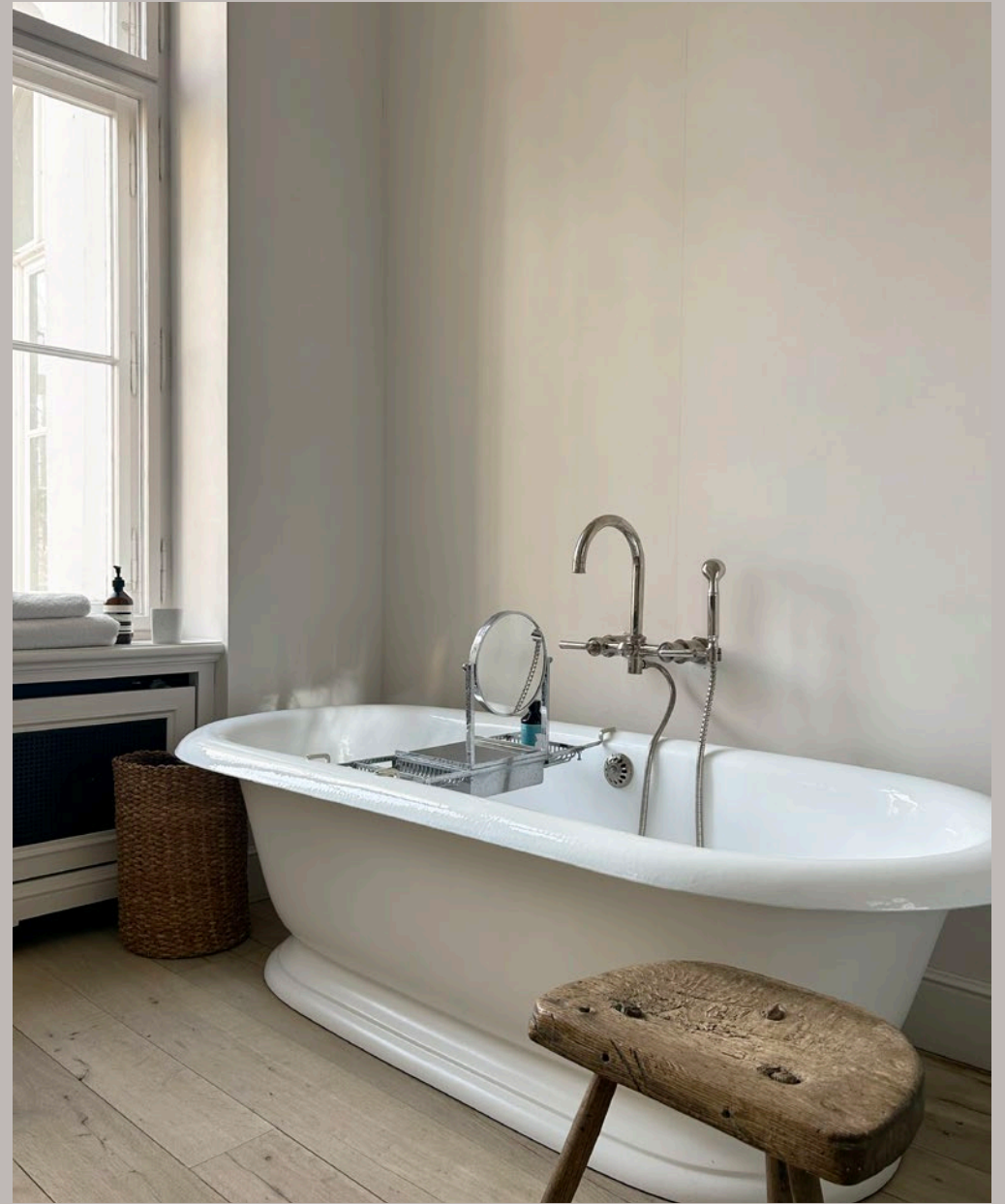
**Der hintere Wohnungsflügel**, der sich entlang eines Flurs hinter der Küche erstreckt, ist geräumig und hell: ein großes Schlafzimmer mit Abstellraum und separatem Badezimmer befindet sich unmittelbar links, gefolgt vom Ankleidezimmer mit raumhohen, maßgearbeiteten Schränken, das dem luftigen Hauptschlafzimmer 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).

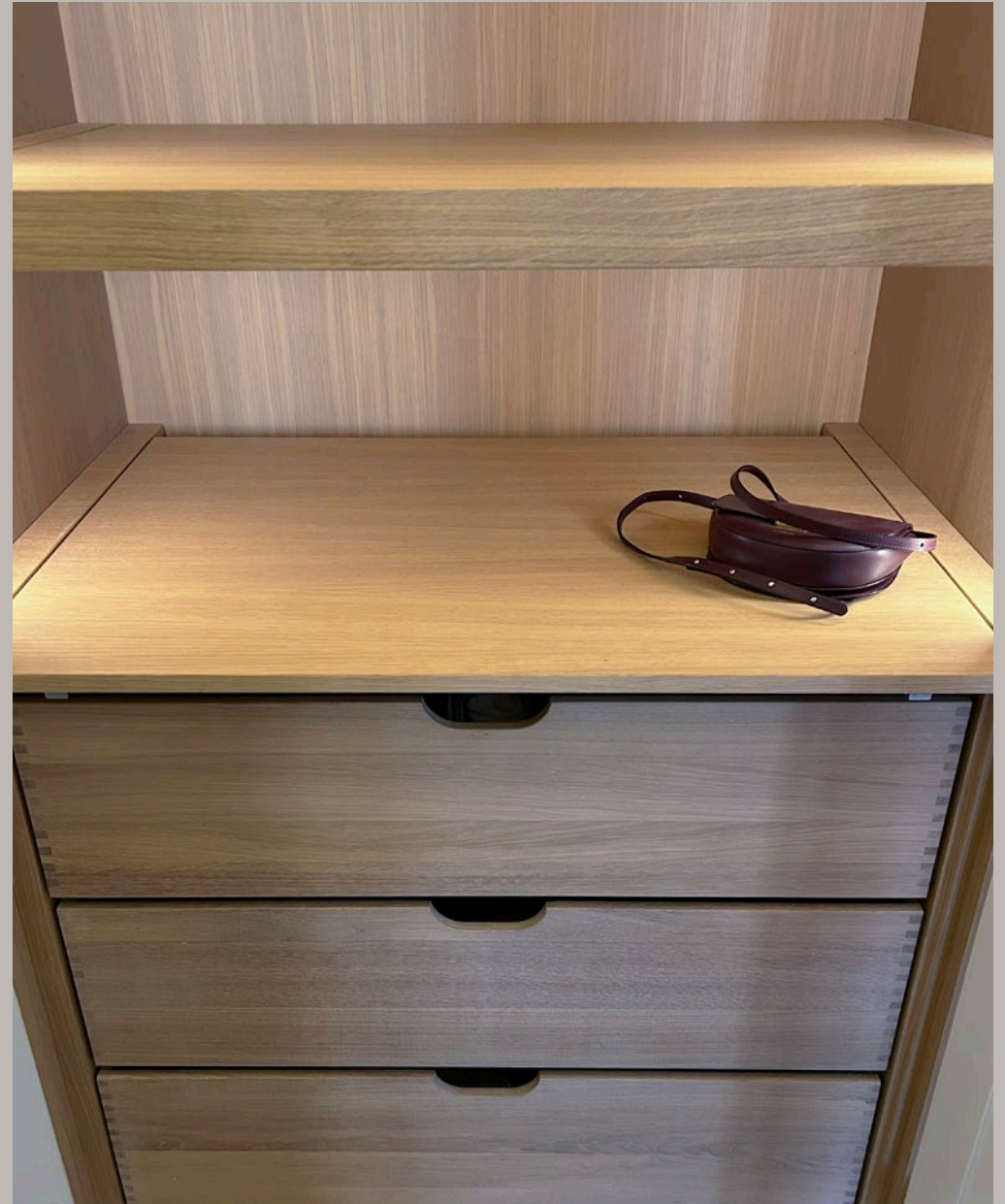


**Das Hauptschlafzimmer** bietet einen Blick auf den privaten Garten der Wohnung: dieser ist sorgfältig geplant, landschaftlich gestaltet und ist mit einem automatischen Bewässerungssystem ausgestattet, das gleichzeitig mit der Renovierung der Wohnung installiert wurde.





NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES

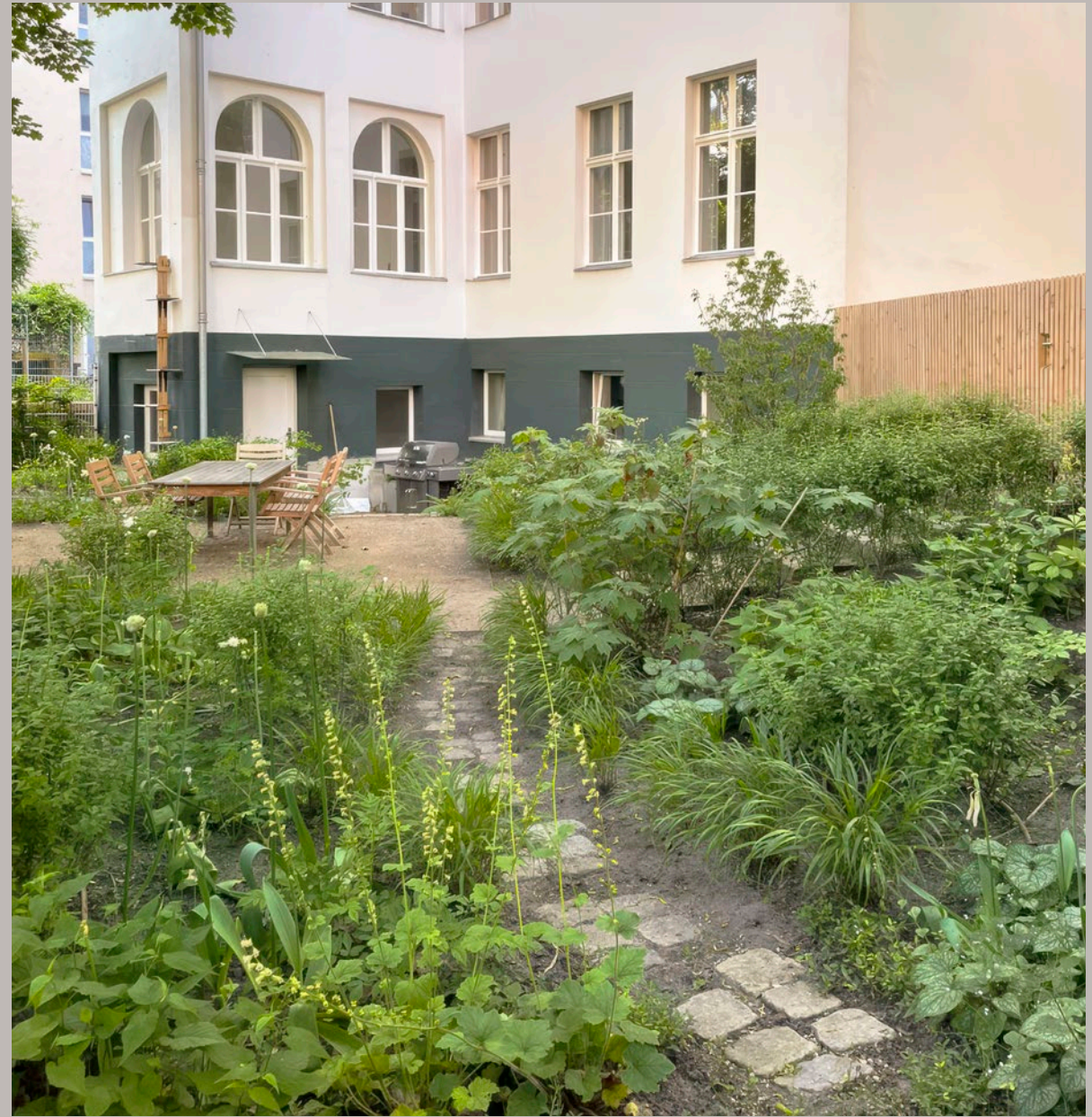
**Am hinteren Ende des Flügels** schließt sich ein Durchgangsraum an, auf den der vielleicht charmanteste Raum der Wohnung folgt: der originale Wintergarten, dessen zwei Außenwände aus filigranen, sich bis zur Decke erstreckenden Fenstern besteht.

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.“*



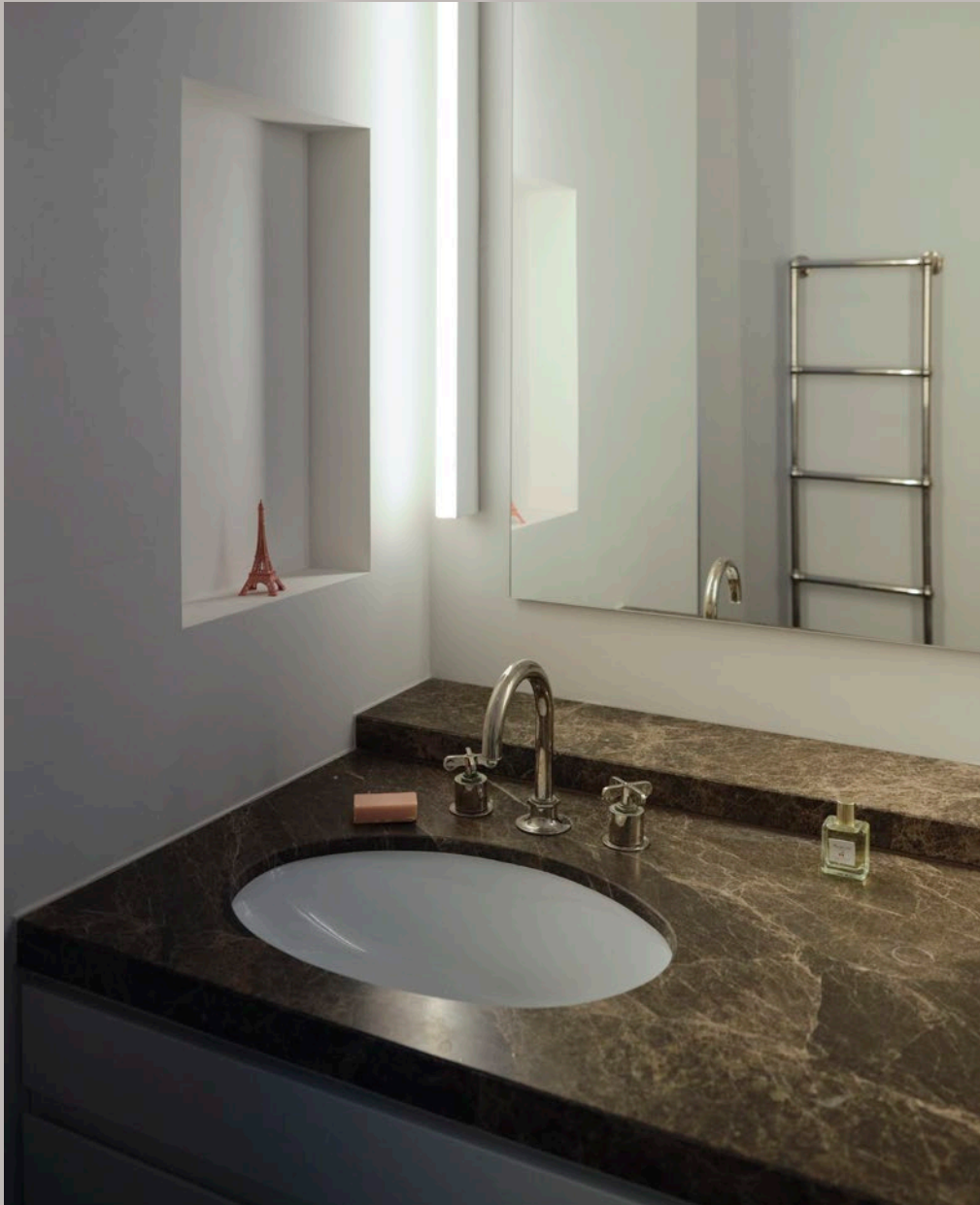
**Der private und exklusive Zugang zum Garten** erfolgt über den Innenhof. Die Kellerräume der Wohnung mit separater Gäste- oder Angestelltenwohnung (mit Bad, Küche und separate Waschküche), sowie die Hauswirtschaftsräume der Hauptwohnung mit Lagerräumen, Weinkeller und zur Straße hin gelegenen Büroräumen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



NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES



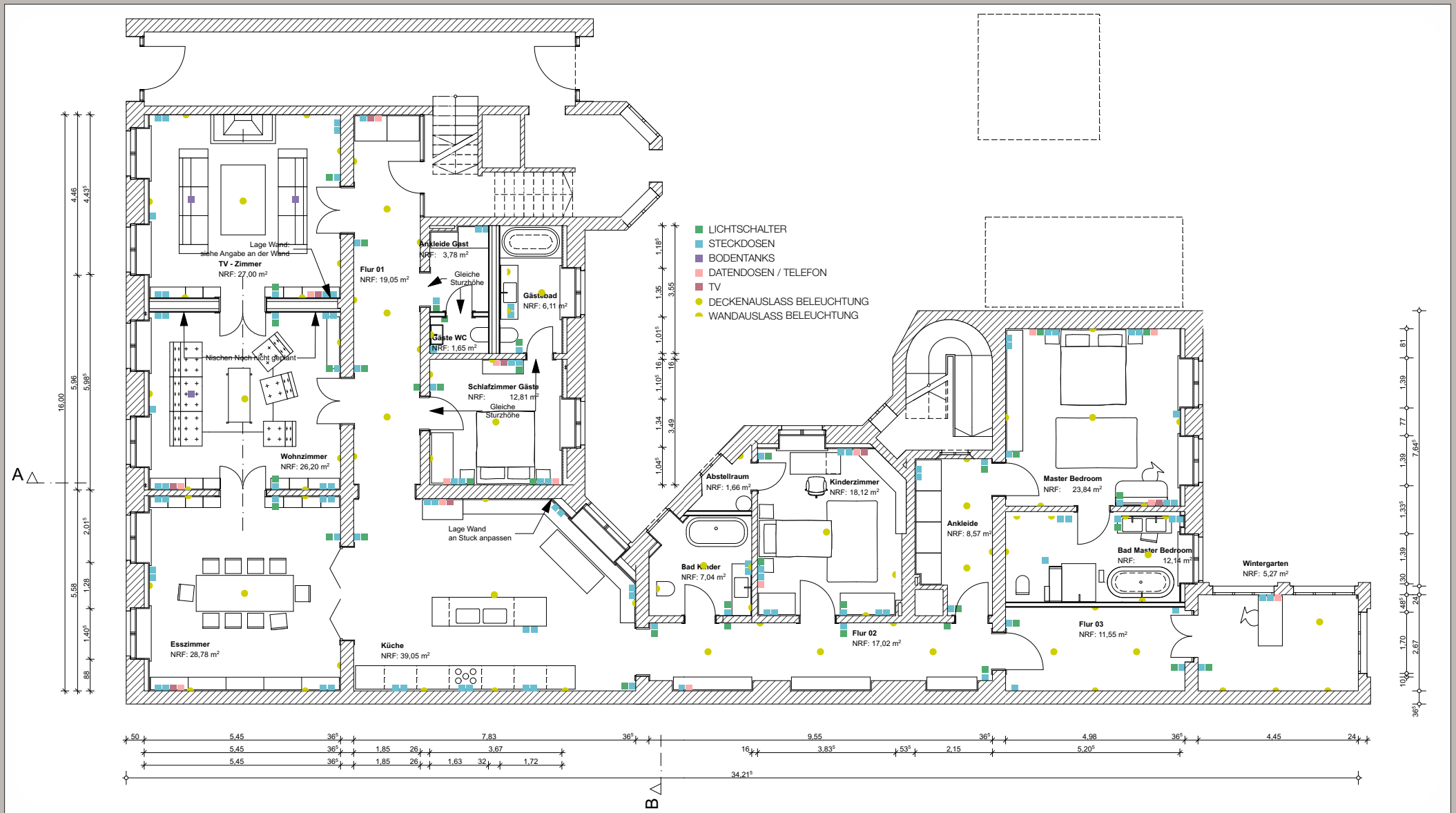
EINLIEGERWOHNUNG







GRUNDRISS



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023Gültig bis: **28.07.2035**

Registriernummer: BE-2025-005873482

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Dorffingerstraße 15 10785 Berlin	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude - LG 200924	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1918	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2011	
Anzahl der Wohnungen	8	
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1.575,6 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E, Strom	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
		(Änderung / Erweiterung)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
i.A. Julia Ribinski, B.Sc. (FH) Mgt. EE/Energieberaterin (HVK)  
Aldenbachstraße 40, 81379 München

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.07.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

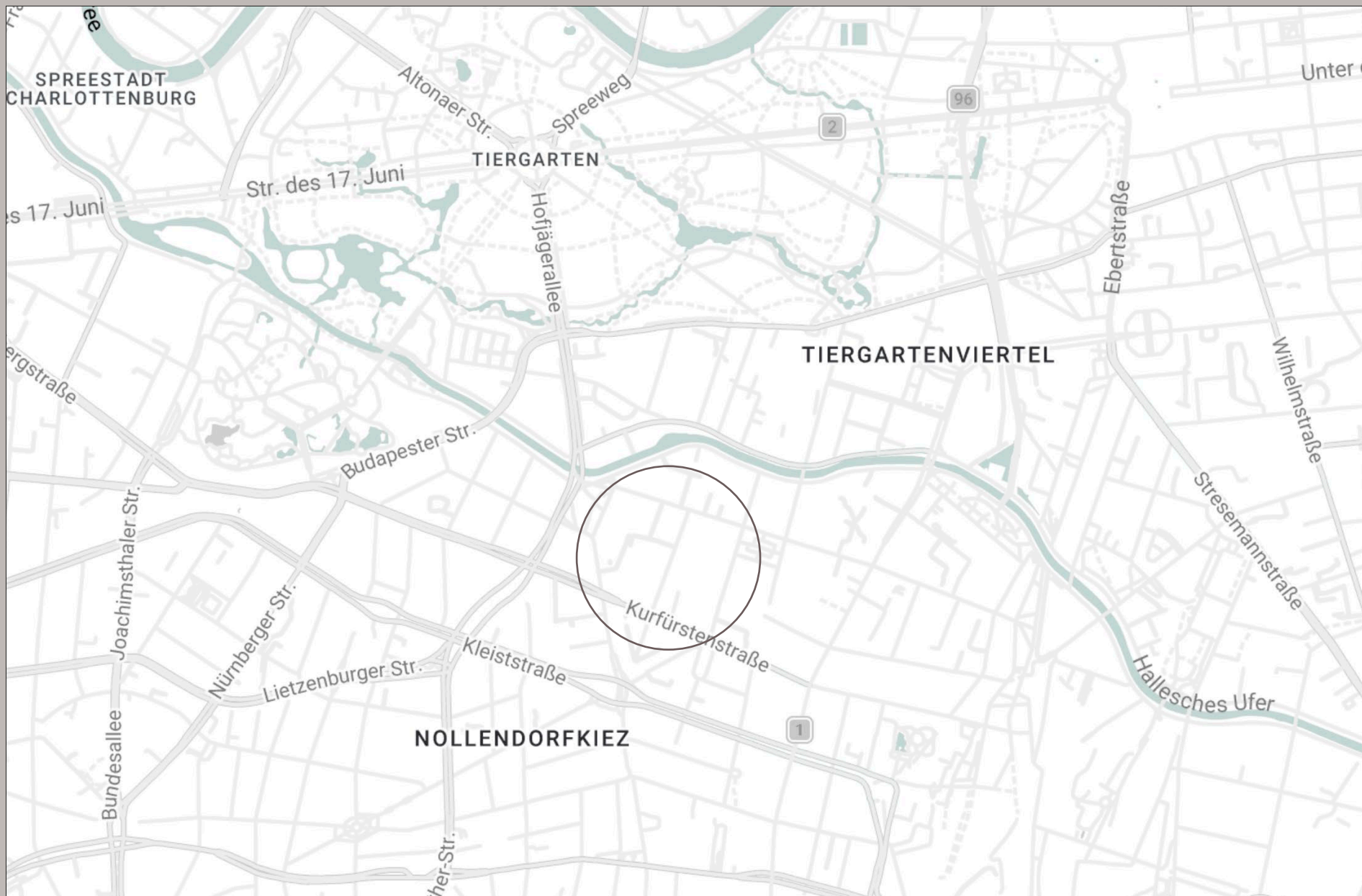
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

LAGEPLAN



NICOLE VON KLENCKE

+49 175 3378047  
INFO(AT)VONKLENCKE.COM

15

UNUSUAL SPACES

B.LK 2101