

NICOLE VON KLENCKE

EXPOSÉ
Versteckte Oase
im Graefekiez

Graefestr. 2, 10967 Berlin

UNUSUAL SPACES

KEY DATA

- Objekt: Altbauwohnung (gebaut 1890)
- Etage: 4 (von 5)
- Sanierung (Wohnung): 2020
- Aufzug: Ja
- Wohnfläche: ca. 84 qm
- 2 große Wohn- o. Schlafzimmer (plus Wohnküche)
- Badezimmer: 1
- Balkon
- Heizung: Erdgas
- Glasfaseranschluß
- Geräumiges Kellerabteil
- Monatliche Betriebskosten: 450 EUR

Kaufpreis

720.000,00 EUR

Makler Courtage

3 % vom Kaufpreis, jeweils vom Käufer und Verkäufer zu tragen, zzgl. 19% USt.





HIGHLIGHTS

- Originale Holzdielen in Küche und Wohnzimmer
- Schlafzimmer und Flur während der Renovierung mit neuen Holzdielen verlegt
- Geräumige „Berliner Zimmer“ Küche mit maßgefertigten Schränken, Kochinsel, Markengeräten und BRITA Wasserhahnfilter
- Maßgefertigte Schränke in der gesamten Wohnung
- Bad mit qualitativen Badarmaturen und Fliesen, und mit bodengleicher, verglaster Regendusche ausgestattet
- Gardinen aus Leinen von höchster Qualität im Schlaf- und Wohnzimmer



DAS OBJEKT

Die Wohnung im 4. Stock ist wahlweise über die Treppe oder mit dem Aufzug erreichbar, wobei eine halbe Treppe hinauf- oder herunter gestiegen werden muss. Ein kleiner Vorraum, mit der Nachbarwohnung geteilt, schafft eine zusätzliche Pufferzone zum bereits schallisolierten, teppichbelegten Treppenhaus, und verleiht der Wohnung zusätzliche Privatsphäre und Ruhe.

Nachdem die Schwelle zum zentralen Flur überschritten ist, befindet sich auf der linken Seite ein kleiner Garderoben- und Hauswirtschaftsraum mit raumhohen, maßgefertigten Schränken mit zusätzlichem Zubehör, der eine präzise Organisation und effiziente Ordnung des Eingangsbereichs der Wohnung erleichtert.



NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES

SCHLAFZIMMER

Das Hauptschlafzimmer der Wohnung liegt zum ruhigen Innenhof hin, und wartet mit moosgrünen, maßgefertigten Einbauschränken, sowie maßgefertigtem Bettgestell und Kopfteil aus massivem Eichenholz auf.



NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES



LES
ROCHES
ROUGE S

WOHNZIMMER

Auf der anderen Seite des Flurs liegt das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Blick auf die Straße und einer freien Aussicht über die Dächer der gegenüberliegenden, niedrigeren Gebäude. Der Balkon mit eingebautem Klapp Tisch und Bank bietet eine atemberaubende Aussicht sowohl auf Sonnenaufgänge als auch auf die Möglichkeit, die letzten Sonnenstrahlen über dem Kanal und der Kottbusser Brücke beobachten zu können.





BADEZIMMER

Das Badezimmer befindet sich am Ende des Flurs zwischen der Küche und dem vorderen Wohnzimmer. Es ist mit edlen Fliesen, maßgefertigten Schränken und hochwertigen *Dornbracht*-Armaturen ausgestattet, die bei der Renovierung der Wohnung im Jahr 2020 installiert wurden, und verfügt über eine bodengleiche, verglaste und geräumige Regendusche. Eine Kombination aus Waschmaschine mit Trockner ist hinter einem Schrank unter dem Waschbecken versteckt.



KÜCHE

Die maßgefertigte Küche befindet sich im geräumigen Berliner Zimmer mit einem breiten Fenster zum Innenhof, das für viel Licht sorgt. Eine große, zentrale Kücheninsel mit bündig eingelassenem Kochfeld schafft eine gemütliche Atmosphäre zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein.



NICOLE VON KLENCKE



UNUSUAL SPACES

NICOLE VON KLENCKE

Die Wohnung eignet sich für Singles, Paare oder als WG. Der Wochenmarkt und der Wochenend-Flohmarkt am Kanal, ebenso wie zahlreiche ikonische Kreuzberger Bars, Bäckereien und Cafés sowie unzählige Restaurants, die jede erdenkliche Küche anbieten, sind nur wenige Schritte entfernt.



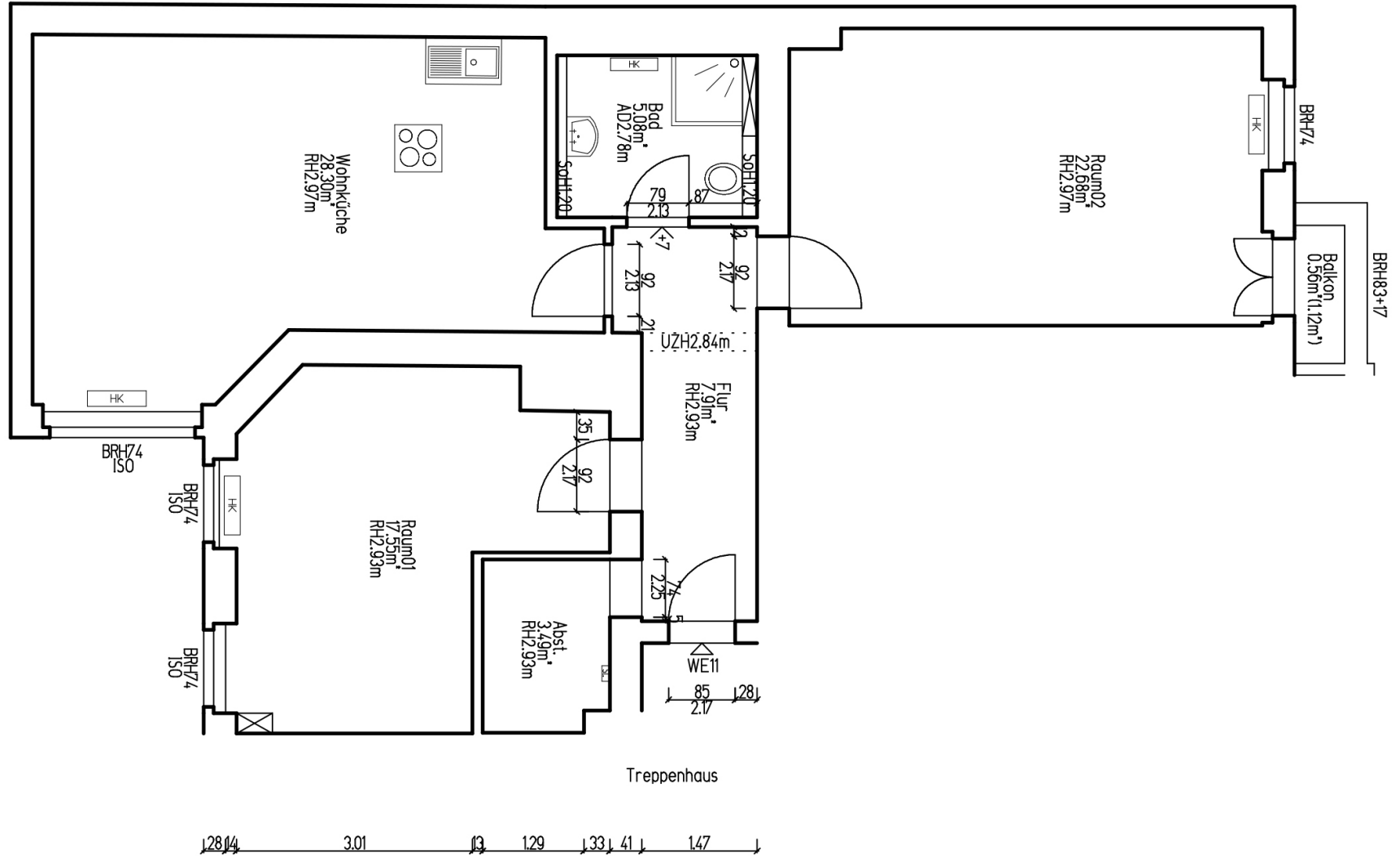
UNUSUAL SPACES



Die ruhige und charmante Wohnung liegt an der Mündung der Graefestraße, einer zum Landwehrkanal führenden Seitenstraße des geschäftigen Kottbusser Damms, der Hauptverkehrsader, die durch den südöstlichen Teil Kreuzbergs und den Norden Neuköllns verläuft und damit das bekannte Kreuzkölln bildet.



GRUNDRISS



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023Gültig bis: **28.07.2035**

Registriernummer: BE-2025-005873482

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Dorffingerstraße 15 10785 Berlin	
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude - LG 200924	
Baujahr Gebäude ³	1918	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2011	
Anzahl der Wohnungen	8	
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.575,6 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E, Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E, Strom	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

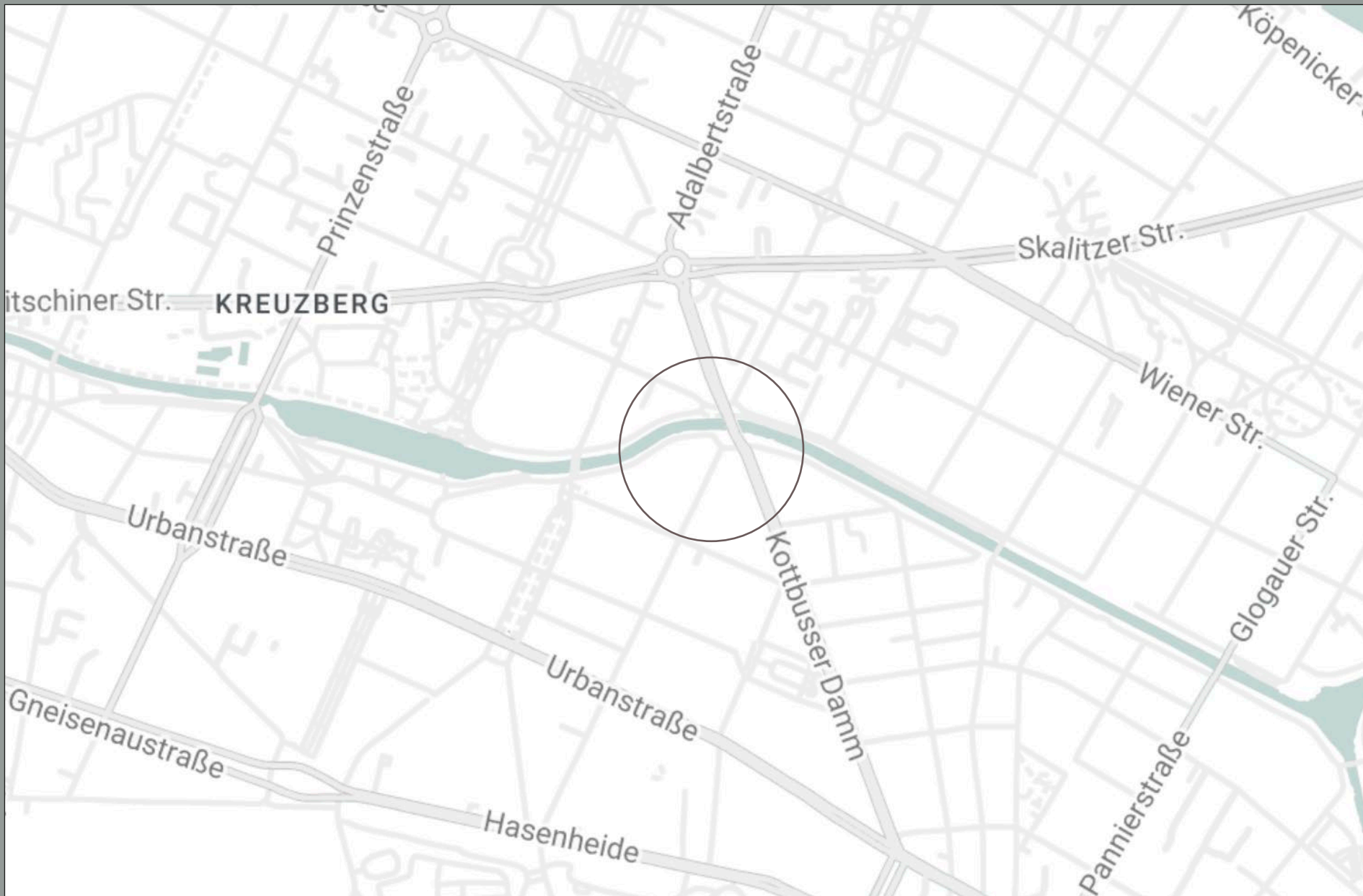
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

LAGEPLAN



NICOLE VON KLENCKE

+49 175 3378047
INFO(AT)VONKLENCKE.COM

UNUSUAL SPACES