

NICOLE VON KLENCKE

EXPOSÉ

Freier Blick, historische Seele

Bleibtreustraße 45, 10623 Berlin

UNUSUAL SPACES

BASISDATEN

Gebäude und Lage

- Baujahr: 1898
- Sanierung und Renovierung: 2004 durch Architekt Dr. Maier;
Fenster und Tafelparkett im Esszimmer 2025 erneuert
- Lage der Einheit: 1. OG links, Beletage
- Wohnfläche: ca. 158 m²
- 3,5 Zimmer, 2 Bäder

Ausstattung

- Großer, privater Balkon zur Straße mit ausfahrbarer Markise
- Trapezförmiger Balkon zum begrünten Innenhof
- Erker im großen Wohnzimmer, dreifachverglast
- Parkett und aufwendige Stuckverzierungen an den Decken
- Doppelfenster mit originalen Beschlägen
- Verputzte Wände, Deckenhöhe 3,60 m
- Offener Kamin
- Modernes Bad mit Badewanne
- Trockener Keller mit Fahrstuhlzugang und Fahrradraum
- Barrierefreier Zugang
- Sondernutzungsrecht an einem kleinen Abstellraum am Wohnungseingang

Monatliches Hausgeld

ca. 700 €

Verfügbar ab

Nach Absprache

Kaufpreis

1.850.000,- €

Maklercourtage

3,57 % vom Kaufpreis, jeweils vom Käufer
und Verkäufer zu tragen, inkl. 19% USt.



DAS OBJEKT

Die Wohnung in der Bleibtreustraße 45 ist etwas ganz Besonderes. Das 1898 errichtete Gebäude wurde im Zweiten Weltkrieg beschädigt und ab dem dritten Obergeschoss mit Treppenhausturm wiederaufgebaut. Da das Haus nicht unter Denkmalschutz steht, konnte Architekt Dr. Helmut Maier 2004 den Bestand inklusive der Keller komplett und aufwändig nach modernstem Stand der Baukunst sanieren. Das Haus umfasst insgesamt 13 Einheiten, darunter zwei Restaurants im Erdgeschoss sowie die renommierte Galerie Max Hetzler im ersten Obergeschoss. Diese sorgen für lebendiges Flair, ohne die Ruhe der Wohnung zu beeinträchtigen.

Raumaufteilung

Eingangsbereich mit Garderobe, Waschmaschine, Gästebad, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, großzügiger Balkon zur Straße, Kaminzimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Bad, Balkon zum begrünten Hinterhof.





Ein Alleinstellungsmerkmal der Wohnung ist der Weitblick vom Wohnzimmer über den Balkon hinaus in die Niebuhrstraße: Die besonders niedrige Brüstung lässt die Sicht ungehindert – nichts versperrt den Blick auf die von alten Bäumen gesäumte Straße. Ein derart unverstellter Blick ist in Charlottenburg eine echte Rarität. Die roten Markisen des Hauses setzen dabei einen unverwechselbaren, stimmungsvollen Akzent.

Die Wohnung besticht zudem durch hochwertige Ausstattung: Parkett, teils im Fischgrätmuster, aufwendige Stuckverzierungen und sehr hohe Decken, Doppelfenster mit originalen Beschlägen und Dreifachverglasung (im Esszimmer 2025 erneuert) sowie verputzte Wände. Ein großer Aufzug führt bis in den vertieften, trockenen Keller. In unmittelbarer Nähe des Wohnungseingangs besteht zudem ein Sondernutzungsrecht an einem kleinen Abstellraum – praktisch etwa für Blumentöpfe und Gartenutensilien. Der vordere Balkon verfügt über einen eigenen Wasseranschluss. Die Eigentümergemeinschaft des Hauses ist sehr etabliert und engagiert.

KÜCHE

Die Küche ist zum begrünten Innenhof hin ausgerichtet und profitiert von dessen ruhiger, grüner Atmosphäre.





ESSZIMMER

Das Esszimmer verfügt über einen eigenen, lichtdurchfluteten Erker und ist von einer reich verzierten, floral bemalten Stuckdecke gekrönt. Unter dem Kristalllüster lädt der Raum zu großzügigen Tafelrunden ein.



WOHNZIMMER

Das Wohnzimmer öffnet sich direkt zum großzügigen Balkon und bildet damit das Herzstück der Wohnung. Von hier aus eröffnet sich – dank der niedrigen Balkonbrüstung – der beschriebene, in Charlottenburg einzigartige Weitblick in die Niebuhrstraße. Der Balkon selbst verfügt über einen eigenen Wasseranschluss und lädt zum Verweilen im Grünen ein.











SCHLAFZIMMER & BAD

Das Schlafzimmer ist über den Balkon mit der Küche verbunden und öffnet sich zum üppig begrünten Innenhof – eine wahre Oase inmitten Charlottenburgs. Das dazugehörige Bad ist großzügig geschnitten, verfügt über Badewanne und separate Dusche sowie zwei große Fenster, die für reichlich Tageslicht sorgen. Dem Schlafzimmer vorgelagert ist eine raumhohe Ankleide, die zusätzlichen, durchdachten Stauraum bietet.









GÄSTEBAD

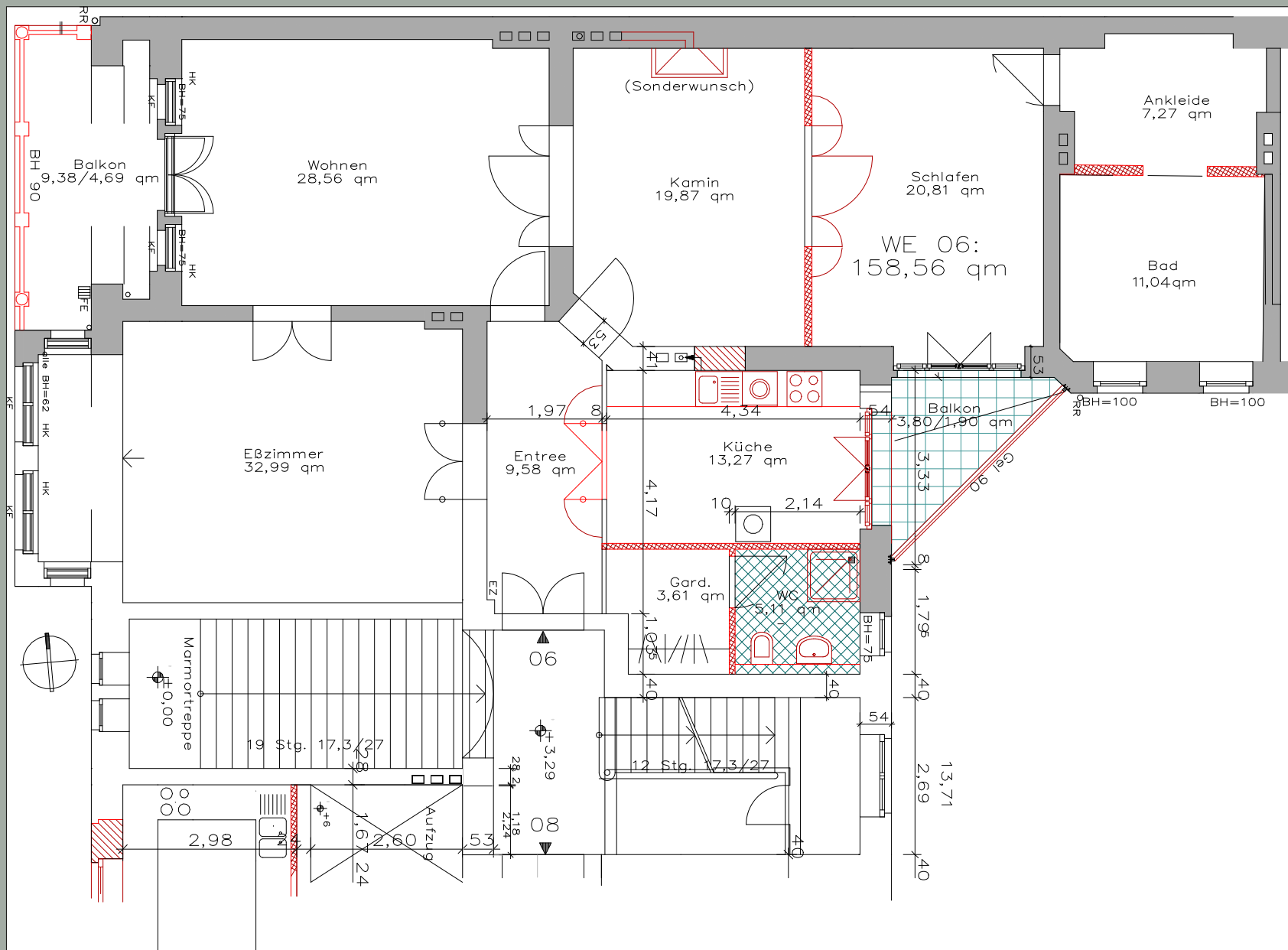
Das Gästebad mit Dusche liegt separat vom übrigen Wohnbereich und bietet Besuchern damit einen eigenen, ungestörten Rückzugsort – ein durchdachtes Detail, das Privatsphäre für Gäste ermöglicht.







GRUNDRISS



ENERGIEAUSWEIS

Energieeffizienzklasse

C

Gültig bis

12.05.2035

Wesentlicher Energieträger

Fernwärme aus KWK

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 12.05.2035 Registriernummer: BE-2025-005733629

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bleibtreustraße 45 10623 Berlin		
Gebäudeteil ²	Wohnteil - LG 233113		
Baujahr Gebäude ³	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008		
Anzahl der Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A _g)	2.796,4 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Fernwärme aus KWK, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Fernwärme aus KWK, fossil		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom	
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)		
	☒ Vermietung / Verkauf (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 6**). 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 (HWK)
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Unterschrift des Ausstellers

J. Ribinski

Ausstellungsdatum 13.05.2025

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

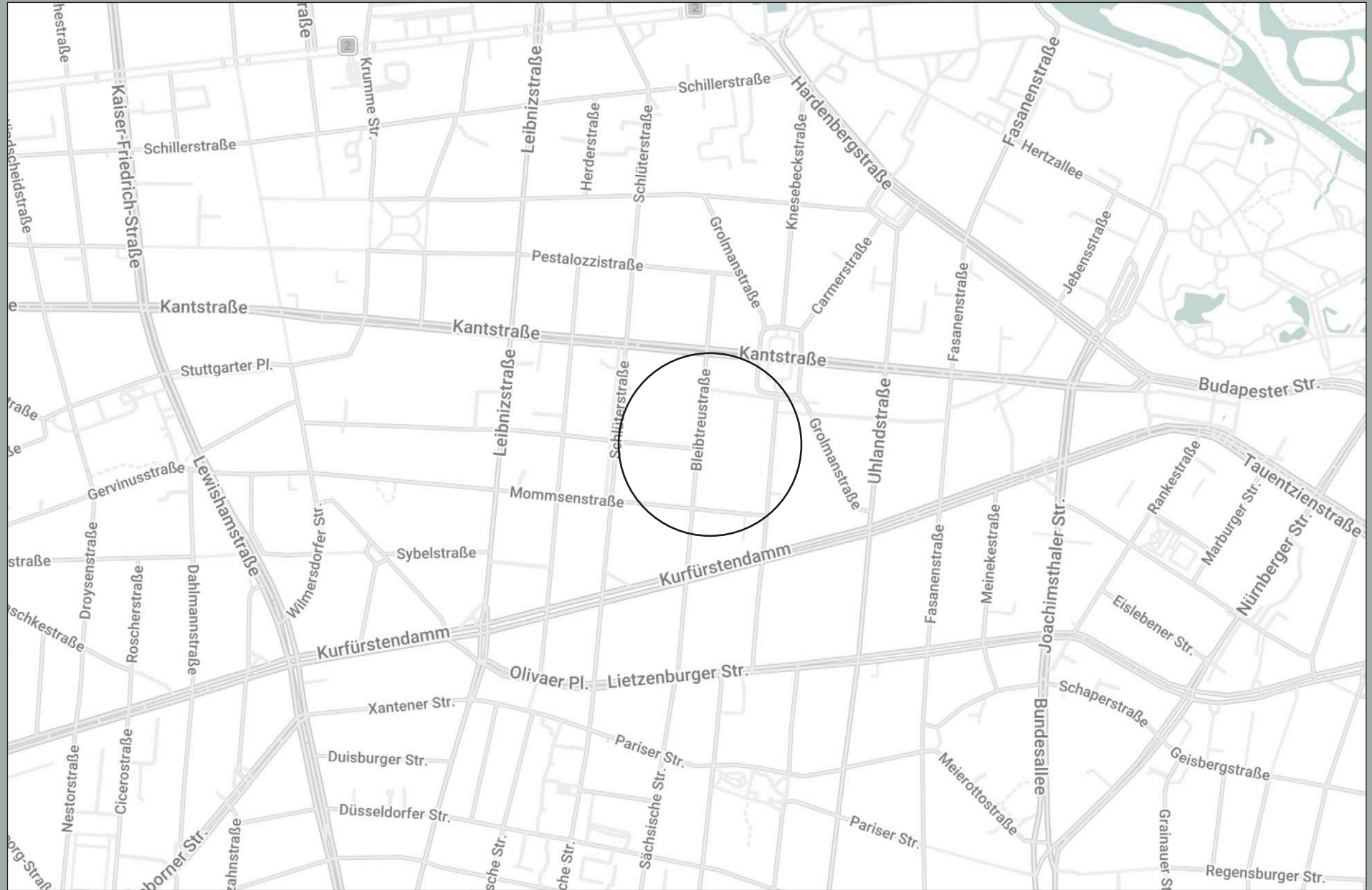
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

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

