NICOLE VON KLENCKE



EXPOSÉ

# Großzügige Altbauwohnung im Güntzelkiez

Jenaer Straße 23 · 10717 Berlin

UNUSUAL SPACES

## BASISDATEN

### Gebäude und Lage

- Baujahr 1910
- Zuletzt renoviert 2021
- Wohnfläche: 176 m², 2. OG
- Fahrstuhl
- Ruhige Lage im Güntzelkiez Wilmersdorf

### Wohnräume

- Insgesamt 4,5 Zimmer
- Wohnküche und Wohnzimmer, über Schiebetüren miteinander verbunden
- 3 Schlafzimmer inkl. Berliner Zimmer, flexibel nutzbar
- Ankleide / Gästezimmer mit Hauswirtschaftskammer
- Kleine Gästekoje in der ehemaligen Dienstmädchenkammer über dem Bad
- 2 Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche)
- Balkon
- Einbauschränke
- Parkett und hohe Decken

### Monatliches Hausgeld

ca. 1000 € (Umstellung auf Fernwärme wird durchgeführt, Reduktion erwartbar)

### Verfügbar ab

Sofort

### Kaufpreis

**1.350.000,– €**

### Maklercourtage

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





## DAS OBJEKT

Die großzügige Altbauwohnung von 1910 liegt im 2. Obergeschoss einer ruhigen Straße im Güntzelkiez in Berlin-Wilmersdorf und ist über einen Fahrstuhl leicht zu erreichen. Auf 176 m² bietet sie 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Bäder. Hohe Decken, Parkett und große Fenster prägen die hellen Räume. Die Renovierungsarbeiten von 2021 verbinden Altbaucharme mit zeitgemäßem Komfort.

Herzstück ist die rund 28 m² große Wohnküche mit maßgefertigten Oberschränken und Granitarbeitsplatte. Über Schiebetüren lässt sie sich mit dem Wohnzimmer zu einem weitläufigen Raum verbinden. Das Berliner Zimmer lässt sich flexibel nutzen, etwa als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer. So eignet sich die Wohnung für Familien und Paare ebenso wie für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.



















## BADEZIMMER

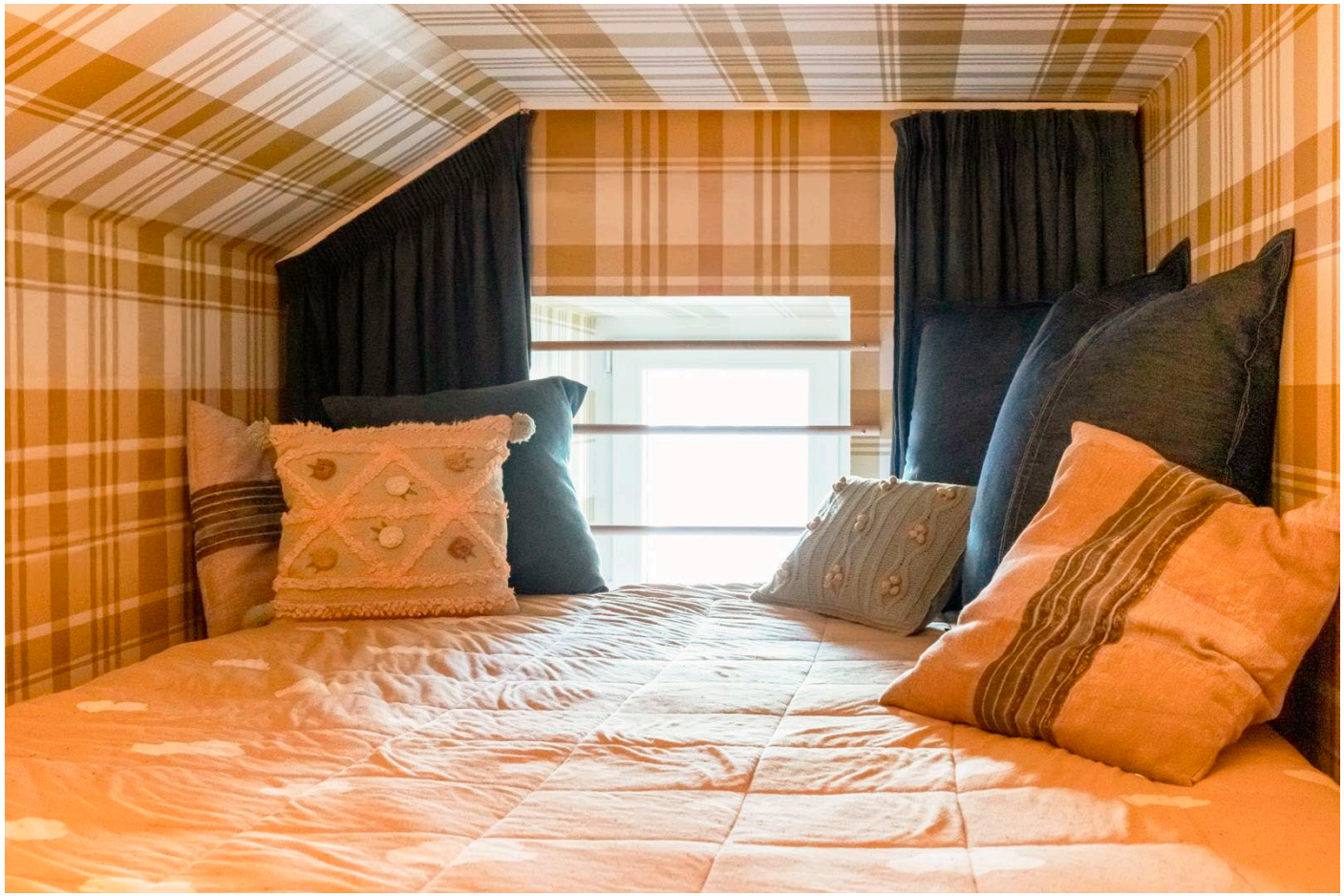
Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer: eines mit Badewanne und Regendusche sowie ein weiteres mit Dusche und Doppelwaschtisch. Beide sind hell, mit hochwertigen Fliesen und Armaturen ausgestattet und bieten Tageslicht.



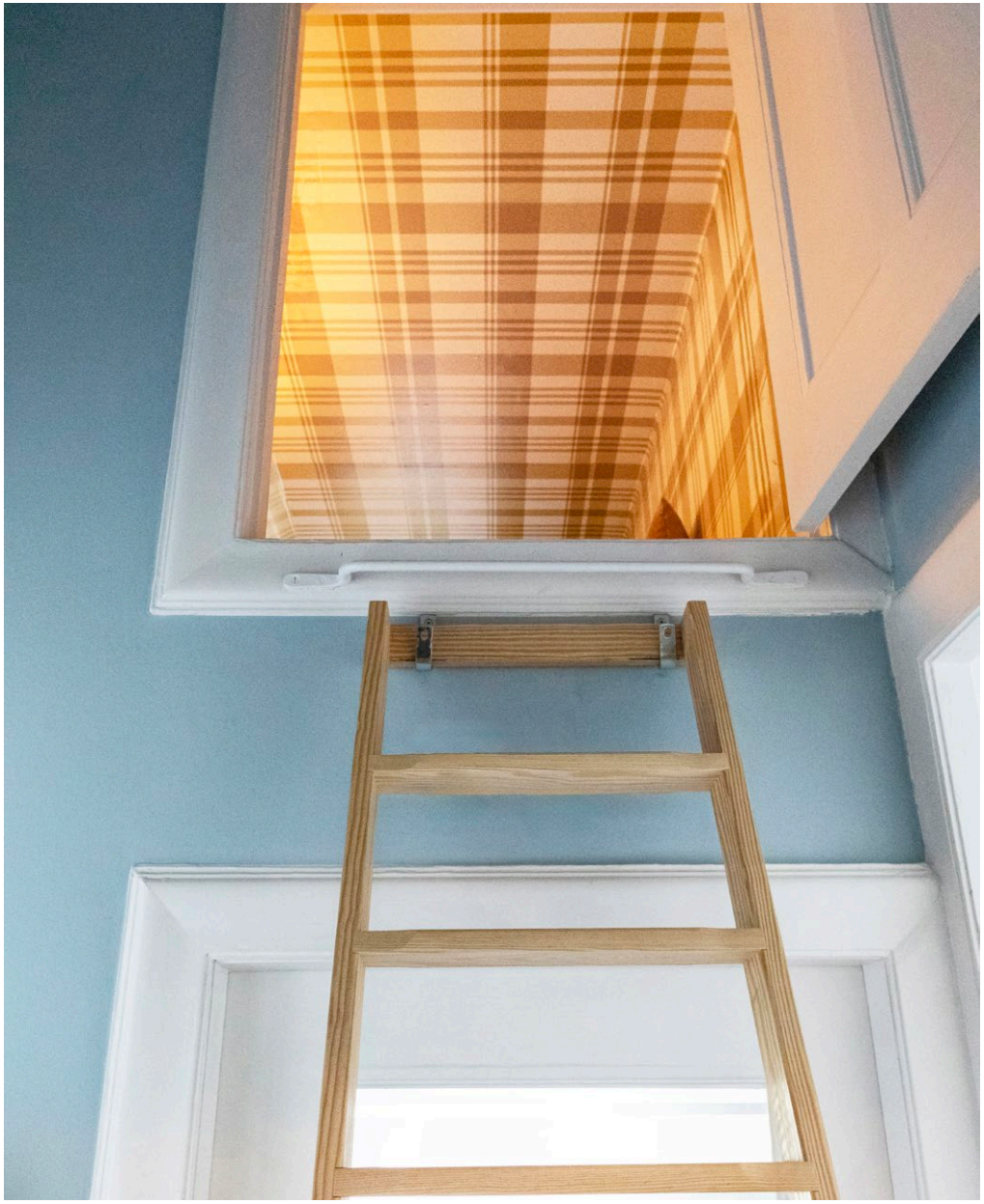


## GÄSTEKOJE

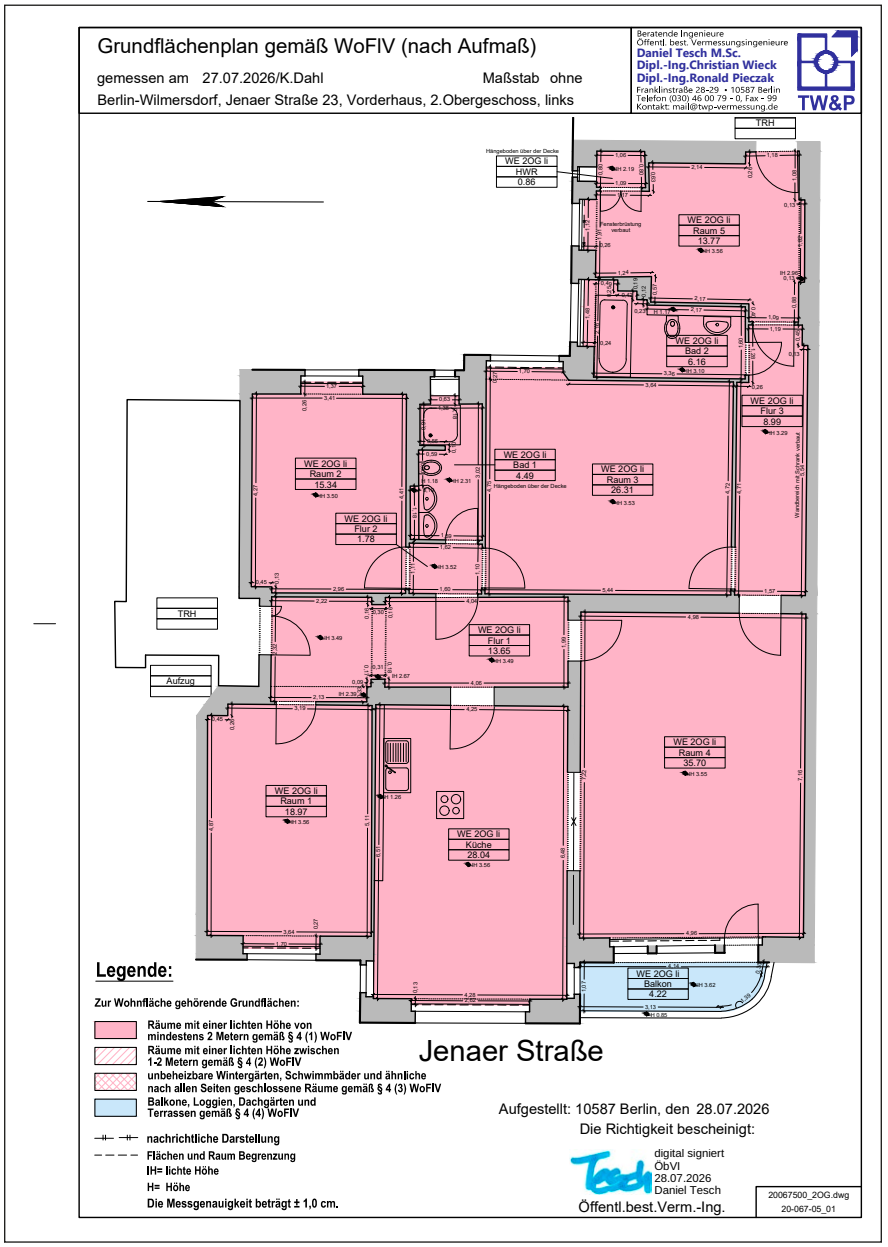
Über einem der Bäder befindet sich in der ehemaligen Dienstmädchenkammer eine kleine Schlafkoje die für Gäste genutzt werden kann.







## GRUNDRISS


Grundflächenplan gemäß WoFlV (nach Aufmaß)
gemessen am 27.07.2026/K.Dahl
Maßstab ohne
Berlin-Wilmersdorf, Jenaer Straße 23, Vorderhaus, 2.Obergeschoss, links
Beratende Ingenieure
Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Daniel Tesch M.Sc.
Dipl.-Ing.Christian Wieck
Dipl.-Ing.Ronald Pieczak
Franklinstraße 28-29 • 10587 Berlin
Telefon (030) 46 00 79 - 0, Fax - 99
Kontakt: mail@twp-vermessung.de
TW&P
WE 2OG II HWR 0.86
WE 2OG II Raum 5 13.77
WE 2OG II Bad 2 6.16
WE 2OG II Flur 3 8.99
WE 2OG II Raum 2 15.34
WE 2OG II Bad 1 4.49
WE 2OG II Raum 3 26.31
WE 2OG II Flur 2 1.78
WE 2OG II Flur 1 13.65
WE 2OG II Raum 4 35.70
WE 2OG II Raum 1 18.97
WE 2OG II Küche 28.04
WE 2OG II Balkon 4.22
TRH
TRH
Aufzug
Jenaer Straße
Legende:
Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:
Räume mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern gemäß § 4 (1) WoFlV
Räume mit einer lichten Höhe zwischen 1-2 Metern gemäß § 4 (2) WoFlV
unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume gemäß § 4 (3) WoFlV
Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gemäß § 4 (4) WoFlV
nachrichtliche Darstellung
Flächen und Raum Begrenzung
lH= lichte Höhe
H= Höhe
Die Messgenauigkeit beträgt ± 1,0 cm.
Aufgestellt: 10587 Berlin, den 28.07.2026
Die Richtigkeit bescheinigt:
digital signiert
ÖbVI
28.07.2026
Daniel Tesch
Öffentl.best.Verm.-Ing.
20067500_2OG.dwg
20-067-05_01

## ENERGIEAUSWEIS



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: **13.05.2028** | **Registriernummer** [2] BE-2018-001877660 | **1**

## Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |
| Adresse | Jenaer Straße 23, 10717 Berlin | |
| Gebäudeteil | Gesamtes Gebäude LG 236462 | |
| Baujahr Gebäude [3] | 1909 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4] | 1996, 2008 | |
| Anzahl Wohnungen | 20 | |
| Gebäudenutzfläche ($A_N$) | 2.648,4 m² | ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3] | Erdgas E, Heizöl | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: |
| Art der Lüftung / Kühlung | ☒ Fensterlüftung<br>☐ Schachtlüftung | ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br>☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung<br>☐ Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | ☐ Neubau<br>☒ Vermietung / Verkauf | ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)<br>☐ Sonstiges (freiwillig) |

## 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 der EnEV, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller: BRUNATA METRONA

BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski
Aidenbachstraße 40, 81379 München

14.05.2018 (Ausstellungsdatum)

J. Ribinski (Unterschrift des Ausstellers)

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

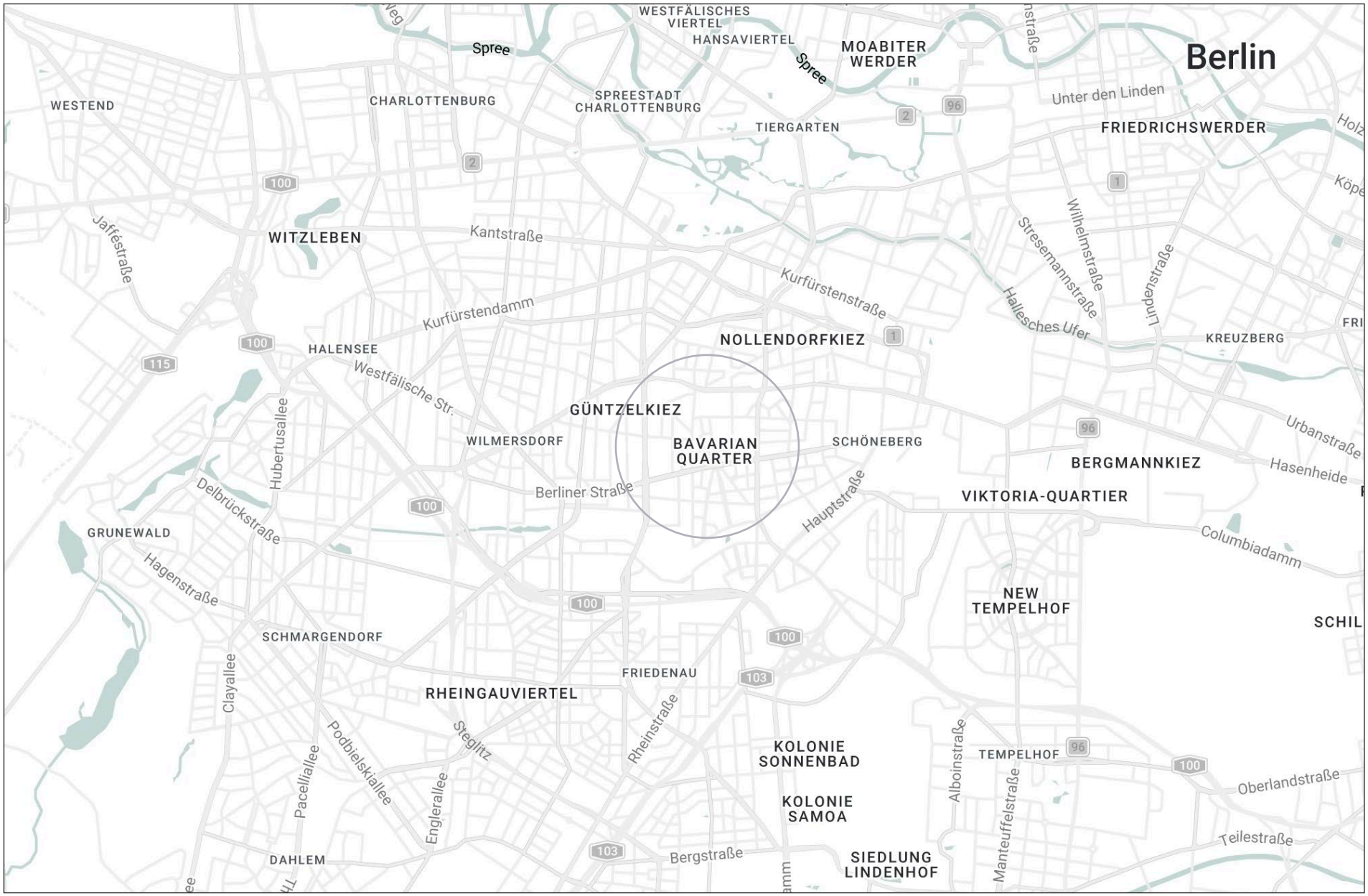
[2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

[3] Mehrfachangaben möglich

[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.31
Lizenziert für BRUNATA Wärmemessung GmbH und Co. KG

## LAGEPLAN


Berlin
WESTFÄLISCHES VIERTEL
HANSAVIERTEL
MOABITER WERDER
Spree
Spree
WESTEND
CHARLOTTENBURG
SPREESTADT CHARLOTTENBURG
TIERGARTEN
Unter den Linden
FRIEDRICHSWERDER
WITZLEBEN
Kantstraße
Jaffestraße
Kurfürstendamm
Kurfürstenstraße
Stresemannstraße
Wilhelmstraße
Lindenstraße
Hallesches Ufer
NOLLENDORFKIEZ
KREUZBERG
HALENSEE
Westfälische Str.
GÜNTZELKIEZ
BAVARIAN QUARTER
WILMERSDORF
SCHÖNEBERG
Urbanstraße
BERGMANNKIEZ
Hasenheide
Hubertusallee
Delbrückstraße
Berliner Straße
Hauptstraße
VIKTORIA-QUARTIER
GRUNEWALD
Columbiadamm
Hagenstraße
NEW TEMPELHOF
SCHMARGENDORF
Clayallee
FRIEDENAU
RHEINGAUVIERTEL
Steglitz
Rheinstraße
KOLONIE SONNENBAD
TEMPELHOF
Albolnstraße
Oberlandstraße
Podbielskiallee
Pacelliallee
Englerallee
KOLONIE SAMOA
Manteuffelstraße
Teilestraße
DAHLEM
Bergstraße
SIEDLUNG LINDENHOF



NICOLE VON KLENCKE

+49 175 3378047
INFO(AT)VONKLENCKE.COM

UNUSUAL SPACES