

Exposé

Wohnung in Berlin

Großzügige 5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon – frisch aufbereitet, provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-458423**

Wohnung

Vermietung: **2.300 € + NK**

Sieglindestraße 1
12159 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	6.900 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	165,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	4
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Heizkosten	350 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	550 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 5-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Obergeschoss überzeugt mit großzügigen 165 m² Wohnfläche und dem typischen Charme eines Berliner Altbaus von 1900. Hohe Räume, Stuck und Parkett- bzw. Dielenböden prägen den Charakter der Wohnung.

Vor der Übergabe wird die Wohnung sorgfältig aufbereitet: Die Parkett- und Dielenböden werden abgezogen und neu versiegelt, in Küche und Abstellkammer werden neue Fliesen verlegt, und im Bad werden WC und Spülung erneuert. Die Wände werden ungestrichen übergeben – so können Sie Ihr neues Zuhause von Anfang an ganz nach Ihrem eigenen Geschmack gestalten.

Die Aufteilung mit fünf Zimmern bietet viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte – ob für eine Familie oder als großzügige Wohnung mit Arbeits- und Gästezimmer. Ein Balkon, ein eigener Kellerraum sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Geheizt wird komfortabel über eine Zentralheizung mit Fernwärme; in allen Räumen sind Heizkörper vorhanden.

Bitte beachten Sie: Eine Küche ist nicht vorhanden und muss vom Mieter selbst angeschafft werden. Das Haus verfügt über keinen Aufzug.

Ausstattung

5 Zimmer auf 165 m² Wohnfläche, 2. Obergeschoss

Berliner Altbau, Baujahr 1900, teilweise mit Stuck

Parkett- und Dielenböden (vor Übergabe neu versiegelt)

Balkon

Separates Gäste-WC zusätzlich zum Badezimmer

Bad mit Fenster; WC und Spülung vor Übergabe erneuert

Küche mit Fenster; neue Fliesen in Küche und Abstellkammer

Keine Einbauküche – Küche wird vom Mieter selbst gestellt

Eigener Kellerraum

Zentralheizung über Fernwärme, Heizkörper in allen Räumen

Gegensprechanlage mit Türöffner

Gepflegter Hauseingang

Kein Aufzug, kein Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Mietkonditionen:

Nettokaltmiete: 2.300 € monatlich

Betriebskosten-Vorauszahlung: 200 € monatlich

Heizkosten/Warmwasser-Vorauszahlung: 350 € monatlich

Gesamtmiete (warm): 2.850 € monatlich

Kaution: drei Nettokaltmieten (6.900 €)

Verfügbar ab: 1. Juli 2026

Provisionsfrei – Vermietung direkt vom Eigentümer

Haustiere: nicht gestattet

Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Pflichtangaben:

Art des Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 144 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: E

Wesentlicher Energieträger: Fern-/Nahwärme

Baujahr des Gebäudes: 1900 (laut Energieausweis 1901)

Energieausweis gültig bis: 20.09.2028

Lage

Die Wohnung liegt in der Sieglindestraße in 12159 Berlin, einem ruhigen und gepflegten Wohnviertel im Bezirk Friedenau. Die Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt und bietet eine entspannte, zugleich gut angebundene Wohnlage.

Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt und in angrenzende Stadtteile gelangen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote sowie Grünflächen für die Naherholung befinden sich in der näheren Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



