

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**Erstbezug: 2-Zi Altbau auf Neubau-Standard, 72 m<sup>2</sup>, EBK, Balkon**



Objekt-Nr. OM-471314

### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Kolbmüller

Müggelheimer Straße 20  
12555 Berlin  
Berlin  
Deutschland

|                   |                      |                |                     |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1900                 | Mietsicherheit | 5.400 €             |
| Etagen            | 4                    | Übernahme      | Nach Vereinbarung   |
| Zimmer            | 2,00                 | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche        | 72,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2                   |
| Energieträger     | Gas                  | Badezimmer     | 1                   |
| Nebenkosten       | 130 €                | Etage          | 1. OG               |
| Heizkosten        | 50 €                 | Stellplätze    | 5                   |
| Summe Nebenkosten | 180 €                | Heizung        | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung — Altbau-Charme auf Neubau-Standard

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint Berliner Altbau-Charakter mit moderner Neubau-Ausstattung — im gewachsenen Herzen Köpenicks, wenige Gehminuten vom Schloßplatz und der historischen Altstadt entfernt.

Auf ca. 72 m<sup>2</sup> verteilen sich zwei helle Zimmer, eine separate Wohnküche mit Marken-Einbauküche und ein modernes Bad — dazu ein eigener Balkon zur ruhigen und sonnigen Hofseite (Fertigstellung Herbst 2026 im Rahmen der Fassadendämmung).

Der Grundriss mit drei separaten Zimmern und eigenständiger Wohnküche bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten — ob für Familien mit Kind, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Berufstätige, die eine ruhige Wohnung mit gehobener Ausstattung suchen.

Neubau-Standard nach Kernsanierung 2026:

Sämtliche Versorgungsleitungen (Heizung, Wasser, Strom, Medien) sind neu. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Zentralheizung. Die Warmwasserbereitung ist dezentral in jeder Wohnung über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Schnelles Glasfaser-Internet in der ganzen Wohnung durch LAN-Anschluss in allen Wohnräumen.

Die Fenster sind durchgängig als dreifach verglaste Fenster (Schallschutzfenster zur Straße) ausgeführt — bewusst abgestimmt auf die zentrale Lage an der Müggelheimer Straße mit ihren Tram- und Buslinien. Balkon und die zum sonnigen Innenhof orientierten Räume liegen ruhig abseits der Straße.

Küche und Bad:

Die Marken-Einbauküche ist als separate Wohnküche mit Platz für einen Esstisch nutzbar — Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, großer Kühlschrank mit separatem Eisfach und großzügiger Arbeitsfläche.

Das Tageslichtbad bietet eine großzügige Regendusche mit Glas-Schiebetür-Abtrennung, großzügige Badkeramik, wandhängendes WC, Handtuchrockner und elektrische Lüftung.

Altbau-Charakter erhalten:

Aufgearbeitete Altbau-Wohnungs- und Innentüren, lichte Deckenhöhen von ca. + 2,80 m. Einheitlich hochwertiger Vinylboden. Eigenes Kellerabteil mit Strom und Licht gehört zur Wohnung (nach Abschluss Fassadenarbeiten).

PKW-Stellplatz kann optional auf dem Grundstück angemietet werden.

## Ausstattung

Wohnfläche & Grundriss

- Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Innenfläche + 50 % Balkonanrechnung n. WoFIV)
- 2 Zimmer + separate Wohnküche mit Marken-Einbauküche + Tageslichtbad
- Ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon zur Hofseite (Fertigstellung Herbst 2026)
- Lichte Altbau-Deckenhöhen von ca. +2,80 m
- Einheitlich hochwertiger Vinylboden in allen Räumen außerhalb des Bades
- Aufgearbeitete Altbau-Wohnungs- und Innentüren — Altbau-Charakter erhalten

Küche

- Marken-Einbauküche als separate Wohnküche mit großzügiger Arbeitsfläche — kein Küchenbereich im Wohnzimmer, sondern eigener Raum mit Platz für Esstisch möglich
- Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, großer Kühlschrank mit separatem Eisfach
- Austritt zum Balkon

#### Bad

- Modernes Tageslichtbad mit Regendusche und Glas-Schiebetür-Abtrennung
- Großzügige Badkeramik, wandhängendes WC, Handtuchrockner
- Elektrische Lüftung

#### Heizung & Warmwasser

- Moderne Zentralheizung für das ganze Haus
- Moderne Heizkörper in allen Wohnräumen
- Elektrischer Durchlauferhitzer für Warmwasser in der Wohnung

#### Elektro & Medien

- Komplett neue Elektroinstallation, modernes Schalterprogramm
- LED-Aufbau-, bzw. Einbauspot in Flur, Küche und Bad
- Glasfaser-Internet, Medienverteilerschrank und LAN-Anschluss in allen Wohnräumen
- Gegensprechanlage mit Vorhaltung für Videofunktion

#### Fenster & Sicherheit

- Neue dreifach verglaste Fenster in allen Räumen — Schallschutzfenster bewusst abgestimmt auf die Verkehrslage an der Müggelheimer Straße

#### Haus & Umgebung

- Eigenes, abschließbares Kellerabteil mit Stromanschluss und Beleuchtung
- Saniertes Treppenhaus mit hochwertigem Kokosfaser-Bodenbelag und bewegungsgesteuerter LED-Beleuchtung
- Neue Briefkastenanlage und Gegensprechanlage
- Großzügiger, neu gestalteter Innenhof mit Grünfläche, Fahrradplatz, Mülltrennung (nach Fertigstellung Fassadenarbeiten Ende 2025/Anfang 2026)
- Auf dem Grundstück 5 PKW-Stellplätze separat anmietbar

#### Zustand

- Erstbezug nach Kernsanierung 2025/2026
- Voraussichtliche Energieeffizienzklasse: B-C (nach Abschluss WDVS-Dämmung Herbst 2026)

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hinweis zur Bauphase

Die Wohnung ist bezugsfertig. Das Treppenhaus wird derzeit mit hochwertigem Kokosfaser-Bodenbelag fertiggestellt (voraussichtlich Mitte / Ende Juli 2026). Straßen- und Hoffassade erhalten im Herbst 2026 eine vollständige WDVS-Dämmung mit neuer Haustür Anlage; im gleichen Zug werden die neuen Balkone montiert. Während dieser Bauphase ist mit Gerüsten und temporären Beeinträchtigungen zu rechnen.

Wer sich jetzt entscheidet, sichert sich eine Wohnung, die nach Abschluss aller Arbeiten in dieser Ausstattung so nicht mehr verfügbar sein wird — und profitiert bis zur Balkonübergabe von einer entsprechend um die Balkonfläche reduzierten Anfangsmiete.

(Die im Inserat angegebene Kaltmiete ist die Vollmiete inklusive Balkonfläche und wird erst mit Balkonübergabe wirksam.)

### Energieausweis

Der Energieausweis wird nach Abschluss aller Sanierungsarbeiten erstellt und nachgereicht. Voraussichtliche Energieeffizienzklasse: B–C.

### Kontakt und Besichtigung

Termine nach Vereinbarung.

Bitte SCHUFA-Auskunft und Einkommensnachweise der letzten drei Monate zur Besichtigung mitbringen.

Provisionsfrei — direkt vom Eigentümer.

## Lage

Zentral in Berlin-Köpenick — Alltag direkt gegenüber, Berlin per S-Bahn

Das Objekt liegt zentral in Berlin-Köpenick, fußläufig entfernt von einer Tram - und Bushaltestelle mit exzellenter ÖPNV-Anbindung.

Der Balkon und die zum Hof orientierten Räume liegen im ruhigen Innenhof abseits der Straße; die zur Straße gerichteten Fenster sind mit neuen dreifach verglasten Schallschutzfenstern ausgestattet.

### Anbindung ans Berliner Zentrum und Umland

- Tram- und Bushaltestellen unmittelbar angrenzend
- Über die Tram Anschluss an den S-Bahnhof Köpenick (S3): Ostkreuz in ca. 13 Min., Berlin Hauptbahnhof in ca. 30 Min. direkt (via Alexanderplatz, Friedrichstraße)
- Am Ostkreuz Umstieg zu allen S-Bahn-Ringlinien und Regional-/Fernverkehr
- Autobahnanschluss A117 in wenigen Autominuten — Anschluss an Berliner Ring A10
- Flughafen BER in ca. 20 Autominuten oder per S-Bahn erreichbar

### Alltag und Nahversorgung — direkt gegenüber

- Aldi und Allende-Center in Sichtweite: Rewe-Supermarkt, Apotheke, Drogerie, Deutsche Post, Bank, Bäckerei sowie über 30 weitere Shops und Dienstleister
- Weitere kleine Läden, Cafés und Bäckereien entlang der Müggelheimer Straße
- Wochenmarkt in der Köpenicker Altstadt

### Ärzte und Gesundheit

- DRK Kliniken Berlin Köpenick (Akademisches Lehrkrankenhaus der Charité, umfassende Notfallversorgung) in kurzer Entfernung
- Hausarztpraxen, Fachärzte, Zahnärzte und Physiotherapie-Praxen in der näheren Umgebung

### Familie, Bildung und Wissenschaft

- Kindergarten "Freude" in wenigen Gehminuten

- Weitere Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen im Ortsteil
- Wissenschaftsstandort Adlershof mit HTW Berlin Campus Wilhelminenhof, HU Berlin Campus Adlershof und WISTA-Innovationsstandort in kurzer ÖPNV-Distanz

#### Naherholung und Freizeit

- Köpenicker Altstadt mit Schloss Köpenick und Schlossinsel — wenige Gehminuten per Tram oder Rad
- Müggelsee, Dahme-Ufer und Müggelberge — eines der größten Naherholungsgebiete Berlins
- Fahrrad- und Wanderwege entlang der Ufer, Freibad, Kino, Restaurants, Cafés

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Tageslichtbad 1

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad 2



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur/Wohnküche

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad 3

# Exposé - Grundrisse

