

Exposé

Wohnung in Berlin

Erstbezug nach Kernsanierung 2-Zimmer-Altbau mit Wohnküche, Bad und Balkon in Berlin-Köpenick



Objekt-Nr. OM-473923

Wohnung

Vermietung: **1.349 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Kolbmüller

Müggelheimer Straße 19
12555 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	4.047 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	68,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Stellplätze	5
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierter Berliner Altbau in Köpenick — Erstbezug nach Sanierung

Mitten im gewachsenen Köpenick, nur wenige Gehminuten vom historischen Schloßplatz und der Altstadt entfernt, entsteht in einem sorgfältig kernsanieren Berliner Altbau von 1900 diese 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Rund 68 m² Innenfläche verteilen sich auf zwei helle Zimmer, eine eigenständige Wohnküche mit Marken-Einbauküche und ein modernes Tageslichtbad. Ergänzt wird die Wohnung durch einen ca. 8 m² großen Balkon zur ruhigen, sonnigen Hofseite, der im Herbst 2026 fertiggestellt und übergeben wird.

Die Aufteilung mit zwei separaten Zimmern und eigener Wohnküche eignet sich für Paare, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder kleine Familien, die eine ruhige Wohnung mit gehobener Ausstattung suchen.

Ausstattung auf Neubau-Standard

Sämtliche Versorgungsleitungen — Heizung, Wasser, Strom, Medien — wurden im Rahmen der Kernsanierung 2025/2026 vollständig erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Zentralheizung für das gesamte Haus; Warmwasser wird dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer in der Wohnung bereitgestellt. Glasfaser-Internet mit LAN-Anschlüssen in allen Wohnräumen und einem zentralen Medienverteilerschrank ist bereits vorbereitet.

Alle Fenster sind dreifach verglast; zur Müggelheimer Straße hin wurden Schallschutzfenster verbaut. Balkon und die zum Hof orientierten Räume liegen ruhig abseits der Straße.

Wohnküche und Bad

Die Marken-Einbauküche ist als eigenständige Wohnküche mit Platz für einen Esstisch angelegt — kein Küchenzeilen-Kompromiss im Wohnzimmer, sondern ein separater Raum mit direktem Austritt zum Balkon. Ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler und einem großen Kühlschrank mit separatem Eisfach.

Das Tageslichtbad ist großzügig geschnitten, hell und mit einer bodengleichen Regendusche mit Glas-Schiebetür ausgestattet. Wandhängendes WC, hochwertige Badkeramik, Handtuchtrockner und elektrische Lüftung.

Altbau-Charakter erhalten

Trotz Kernsanierung wurden die typischen Altbau-Merkmale bewusst bewahrt: aufgearbeitete Original-Wohnungs- und Innentüren, Deckenhöhen von rund 2,80 m, dazu ein hochwertiger, einheitlicher Vinylboden in allen Räumen außerhalb des Bades. Zur Wohnung gehört ein eigenes, abschließbares Kellerabteil mit Stromanschluss und Beleuchtung.

Auf dem Grundstück können optional PKW-Stellplätze angemietet werden.

Miete auf Innenfläche. Provisionsfrei. Direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

Wohnfläche & Grundriss

- Ca. 68 m² Innenfläche zzgl. ca. 8 m² Balkon (Fertigstellung Herbst 2026, 50 % Ansatz nach WoFIV)

- 2 Zimmer + separate Wohnküche mit Marken-Einbauküche + Tageslichtbad

- 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

Wohnküche

- Marken-Einbauküche als separate Wohnküche mit großzügiger Arbeitsfläche
- Platz für Esstisch möglich
- Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, großer Kühlschrank mit separatem Eisfach
- Direkter Austritt zum Balkon

Bad

- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Regendusche und Glas-Schiebetür
- Hochwertige Badkeramik, wandhängendes WC, Handtuchrockner
- Elektrische Lüftung

Heizung & Warmwasser

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

Elektro & Medien

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

Fenster

- Neue dreifach verglaste Fenster in allen Räumen
- Schallschutzfenster zur Straßenseite

Haus & Umgebung

- Eigenes, abschließbares Kellerabteil mit Stromanschluss und Beleuchtung
- Saniertes Treppenhaus mit hochwertigem Kokosfaser-Bodenbelag und bewegungsgesteuerter LED-Beleuchtung
- Neue Briefkastenanlage und Gegensprechanlage
- Neu gestalteter Innenhof mit Grünfläche, Fahrradplatz, Mülltrennung
- Auf dem Grundstück 5 PKW-Stellplätze separat anmietbar

Zustand

- Erstbezug nach Kernsanierung 2025/2026
- Voraussichtliche Energieeffizienzklasse: B-C

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

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.

Lage

Wohnen mitten in Köpenick — Alltag vor der Haustür, per S-Bahn ins Zentrum

Die Wohnung liegt zentral in Berlin-Köpenick, mit Nahversorgung, Ärzten und Cafés in unmittelbarer Umgebung. Tram- und Bushaltestellen befinden sich unmittelbar angrenzend, über die Tram erreicht man in wenigen Minuten den S-Bahnhof Köpenick. Von dort geht es in ca. 13 Minuten zum Ostkreuz und in rund 30 Minuten direkt über Alexanderplatz und Friedrichstraße zum Berliner Hauptbahnhof.

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

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

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



Zimmer 2



Wohnküche 1

Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Tageslichtbad 1

Exposé - Galerie



Tageslichtbad 2



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Flur/Wohnküche

Exposé - Galerie



Tageslichtbad 3

Exposé - Grundrisse

