

Exposé

Wohnung in Berlin

**Erstbezug: 21 m² Zimmer in neuer 3er-WG, Altbau auf
Neubau-Standard, Köpenick**



Objekt-Nr. OM-473937

Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Kolbmüller

Müggelheimer Straße 20
12555 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	21,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	5
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dein Zimmer

Angeboten wird ein helles 21 m² Zimmer im 1. OG eines kernsanierten Altbaus von 1900, Erstbezug nach Kernsanierung 2025/2026. Du ziehst als Erste oder Erster in die Wohnung ein und gründest die WG mit, niemand hat hier je vorher gewohnt. Dein Zimmer hat lichte Altbau-Deckenhöhen von ca. 2,80 m, eine aufgearbeitete Altbau-Innentür, neue dreifach verglaste Fenster und hochwertigen Vinylboden. Die Elektroinstallation ist komplett neu, mit modernem Schalterprogramm und eigenem LAN-Anschluss, das Glasfaser-Internet läuft in der ganzen Wohnung über einen Medienverteilerschrank. Geheizt wird über einen modernen Heizkörper an der Zentralheizung.

Die Wohnung

Die WG-Wohnung hat insgesamt ca. 90 m² für drei Personen. Dein Zimmer ist wie die beiden Zimmer deiner künftigen Mitbewohner separat vom Flur aus begehbar, es gibt kein Durchgangszimmer. Statt einer Küche im Wohnzimmer gibt es eine eigenständige Wohnküche als gemeinsamen Raum: Dort steht eine Marken-Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler und großem Kühlschrank mit separatem Eisfach, dazu Platz für einen großen Esstisch als Treffpunkt der WG. Von der Küche aus geht es auf den Balkon.

Das moderne Tageslichtbad hat eine Regendusche mit Glas-Drehtür-Abtrennung, großzügige Badkeramik, ein wandhängendes WC, einen Handtuchtrockner und elektrische Lüftung. Warmwasser kommt dezentral aus einem elektrischen Durchlauferhitzer in der Wohnung.

Der ca. 8 m² große Gemeinschaftsbalkon liegt zur ruhigen, sonnigen Hofseite und wird im Herbst 2026 im Rahmen der Fassadendämmung montiert. Bis zur Balkonübergabe reduziert sich die Miete entsprechend um die anteilige Balkonfläche.

Bei der Kernsanierung 2025/2026 wurden sämtliche Versorgungsleitungen für Heizung, Wasser, Strom und Medien erneuert. In Flur, Küche und Bad sorgen LED-Spots für Licht, an der Tür wartet eine Gegensprechanlage mit Vorhaltung für Videofunktion. Zur Straße sind dreifach verglaste Schallschutzfenster verbaut, die hofseitigen Räume liegen ohnehin ruhig zum Innenhof.

Das Haus

Das Treppenhaus ist saniert und wird derzeit mit hochwertigem Kokosfaser-Bodenbelag und bewegungsgesteuerter LED-Beleuchtung fertiggestellt, voraussichtlich Mitte bis Ende Juli 2026. Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil mit Strom und Licht, das nach Abschluss der Fassadenarbeiten übergeben wird und der WG gemeinsam zur Verfügung steht. Der neu gestaltete Innenhof bietet eine Grünfläche, Fahrradplätze und Mülltrennung, außerdem sind auf dem Grundstück fünf PKW-Stellplätze separat anmietbar. Im Herbst 2026 erhalten Straßen- und Hoffassade eine vollständige WDVS-Dämmung mit neuer Haustüranlage, in dieser Phase ist zeitweise mit Gerüst zu rechnen. Die voraussichtliche Energieeffizienzklasse liegt bei B bis C, der Energieausweis wird nach Abschluss der Sanierung nachgereicht, Energieträger ist Gas.

Ausstattung

Es ist eine Neugründung, du bist die oder der Erste in der Wohnung. Die beiden anderen Zimmer werden separat an deine künftigen Mitbewohner vermietet. Gesucht werden entspannte, zuverlässige Menschen, Studierende wie Berufstätige, gern gemischt.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Provisionsfrei und direkt vom Eigentümer, Makleranfragen unerwünscht. Die Wohnung ist bezugsfertig, Besichtigungstermine nach Vereinbarung. Bitte bring zur Besichtigung eine

SCHUFA-Auskunft und Einkommensnachweise der letzten drei Monate mit, bei Studierenden alternativ eine Elternbürgschaft.

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Berlin-Köpenick, wenige Gehminuten von Schloßplatz und historischer Altstadt entfernt. Tram- und Bushaltestelle sind direkt vor der Tür, per Tram erreichst du den S-Bahnhof Köpenick mit der S3: Ostkreuz in ca. 13 Minuten, Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten direkt via Alexanderplatz und Friedrichstraße. Am Ostkreuz steigst du in alle Ringlinien und den Regional- und Fernverkehr um. Mit dem Auto bist du in wenigen Minuten auf der A117 mit Anschluss an den Berliner Ring A10, der Flughafen BER ist in ca. 20 Autominuten oder per S-Bahn erreichbar.

Der Alltag liegt direkt gegenüber: Aldi und das Allende-Center mit Rewe, Apotheke, Drogerie, Post, Bank, Bäckerei und über 30 weiteren Shops und Dienstleistern. Entlang der Müggelheimer Straße gibt es Cafés, Bäckereien und kleine Läden, in der Köpenicker Altstadt einen Wochenmarkt. Die DRK Kliniken Berlin Köpenick, Akademisches Lehrkrankenhaus der Charité, sind in kurzer Entfernung.

Für Studierende und Berufstätige interessant: Der HTW Campus Wilhelminenhof, der HU Campus Adlershof und der WISTA-Innovationsstandort sind in kurzer ÖPNV-Distanz erreichbar. Zur Erholung locken die Köpenicker Altstadt mit Schloss und Schlossinsel in wenigen Minuten per Tram oder Rad sowie Müggelsee, Dahme-Ufer und Müggelberge, eines der größten Naherholungsgebiete Berlins, mit Freibad, Kino, Restaurants, Cafés und Rad- und Wanderwegen am Wasser.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnküche 2



Tageslichtbad 1

Exposé - Galerie



Wohnküche 3



Wohnküche 4

Exposé - Galerie



Tageslichtbad 2



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Flur/Wohnküche

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

