



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaHe-72749

**Investieren in Bestlage: Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.200.000,00 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>42.323,28 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>28,4</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>324,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>340,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>424,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>12,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen, Teppich</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Potsdam-Babelsberg vereint historischen Charme mit kultureller Vielfalt. Bekannt für seine eindrucksvollen Schlösser, weitläufigen Parkanlagen und die renommierten Filmstudios, zählt der Stadtteil zu den begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Potsdams.***

***Das stilvolle Haus befindet sich in einer Umgebung, die vom Flair der Gründerzeit und einem lebendigen Stadtleben geprägt ist. Die Karl-Liebknecht-Straße – das Herzstück Babelsbergs – lädt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, charmanten Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und erfreut sich sowohl bei Einheimischen als auch Besuchern großer Beliebtheit.***

***Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Weberplatz, auf dem regelmäßig ein Floh- und Bauernmarkt stattfindet.***

***Saisonale Feste und Veranstaltungen runden das kulturelle Angebot ab und schaffen ein lebendiges, nachbarschaftliches Miteinander.***

***Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztehäuser, Apotheken und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal – Bus und Bahnstationen befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum oder nach Berlin.***

***Zusätzlich stehen öffentliche Parkplätze in der Umgebung zur Verfügung.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit befindet sich in bester Lage von Potsdam-Babelsberg und bietet eine hervorragende Gelegenheit für Ihre renditestarke Kapitalanlage.*

*Mit seiner charmanten Architektur und dem eleganten Altbaucharakter fügt sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude harmonisch in die beliebte Umgebung ein.*

*Das Haus umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten sowie eine attraktive Gewerbeinheit im Erdgeschoss.*

*Zu jeder Einheit gehört jeweils ein separates Kellerabteil.*

*Fahrräder stellen ihre Mieter sicher und geschützt im grünen Innenhof unter.*

*Die Lage direkt an der zentralen Einkaufsstraße garantiert nicht nur eine hohe Sichtbarkeit der Gewerbefläche, sondern bietet Ihren Mietern zugleich eine hervorragende Infrastruktur.*

*Der S-Bahnanschluss mit direkter Verbindung nach Berlin sowie die nahegelegene Tramstation mit schneller Taktung in die Potsdamer Altstadt sorgen für eine exzellente Anbindung und machen die gut geschnittenen Zweizimmerwohnungen interessant für ein breites Mieterklientel.*

*Diese Kombination aus urbaner Lage und optimaler Erreichbarkeit macht das Objekt zu einer besonders sicheren und gefragten Investition.*

*Trotz der zentralen Lage genießen die Wohnungen eine ruhige Wohnatmosphäre, die von Mietern sehr geschätzt wird.*

*Zwei Wohnungen stehen aktuell leer und eröffnen Käufern zusätzlichen Gestaltungsspielraum – sei es durch sofortige Neuvermietung oder durch eine Renovierung zur gezielten Wertsteigerung.*

*Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine Nettokaltmiete von 42.323,28 €.*

*Nach Neuvermietung der leerstehenden Einheiten ergibt sich ein Sollmietertrag von 59.327,28 €.*

*Eine detaillierte Mietaufstellung sowie die Berechnung der Sollmieten stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.*

## Ausstattung

*Das gepflegte Gebäude umfasst eine Gewerbeinheit sowie sechs Wohnungen, die sich über das repräsentative Vorderhaus und das Hinterhaus im ruhigen, grünen Innenhof verteilen.*

*Alle Wohnungen verfügen über zwei Zimmer und eine funktionale Aufteilung.*

*Aktuell sind die Gewerbeinheit und vier Wohnungen vermietet. Zwei Wohneinheiten stehen leer. Eine Wohnungen kann unmittelbar neu vermietet werden, während die zweite*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**renovierungsbedürftig ist und somit Potenzial zur individuellen Aufwertung bietet.  
Das Gebäude ist bislang nicht in Wohnungseigentum aufgeteilt.**

**Die vermietbare Fläche beläuft sich gemäß der Mietverträge auf insgesamt rund 424,5 m<sup>2</sup>:**

**- Gewerbeeinheit: ca. 100 m<sup>2</sup>**

**- Wohnfläche: ca. 324,5 m<sup>2</sup>**

**Eine detaillierte Wohnflächenberechnung befindet sich in Arbeit.**

**Das Objekt wurde laufend instandgehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert:**

**2024**

**- Neuanstrich der straßenseitigen Fassade des Vorderhauses**

**1999 / 2000 (umfassende Sanierung)**

**- Komplette Erneuerung von Sanitär, Heizung und Elektrik**

**- Fassadenmodernisierung: Wärmedämmung im Hofbereich (Vorderhaus und Hinterhaus),**

**Erneuerung von Stuck- und Putzfassade zur Straße**

**- Neue Fenster in allen Einheiten (sechs Fenster wurden denkmalgerecht aufgearbeitet)**

**- Dachsanierung:**

**Hinterhaus: Dachstuhl, Dacheindeckung und Zinkarbeiten komplett erneuert**

**Vorderhaus: Dachstuhl vollständig saniert, Schiefer- und Pappeindeckung vollständig neu**

**- Erneuerung des Innenputzes, aller Wohnungseingangs- und Zimmertüren und Treppenaufgänge**

**- kompletter Umbau der Gewerbeeinheit (Nutzung als Café)**

**- Erneuerung der Fußböden**

**Hinterhaus: vollständige Erneuerung (Deckenbalken, Dämmstoffe, Belag)**

**Vorderhaus: teilweise komplett erneuert, übrige Flächen saniert**

**- Bäder, Küchen und Flure mit modernen Fliesen ausgestattet; Wohnräume überwiegend mit Laminat versehen**

**Das Objekt präsentiert sich als solide gepflegtes Anlageobjekt mit viel Entwicklungsspielraum.  
Das Haus wird seit Jahren zuverlässig durch eine feste Hausverwaltung betreut.**

**Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist ein Energieausweis gesetzlich nicht erforderlich.**

**Ein Ausweis liegt dennoch vor und kann bei Interesse eingesehen werden.**

**Fordern Sie jetzt Ihr ausführliches Exposé für weitere Informationen an.**

**Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin dieser besonderen Immobilie - wir freuen uns auf Sie!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**Falls Sie Wert auf eine attraktive Geldanlage in beehrter Lage von Potsdam legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.**

**Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.**

**Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann.**

**Es handelt sich um ein provisionspflichtiges Angebot. Die Provisionshöhe beträgt 3,57% inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.**

**Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.**

**Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

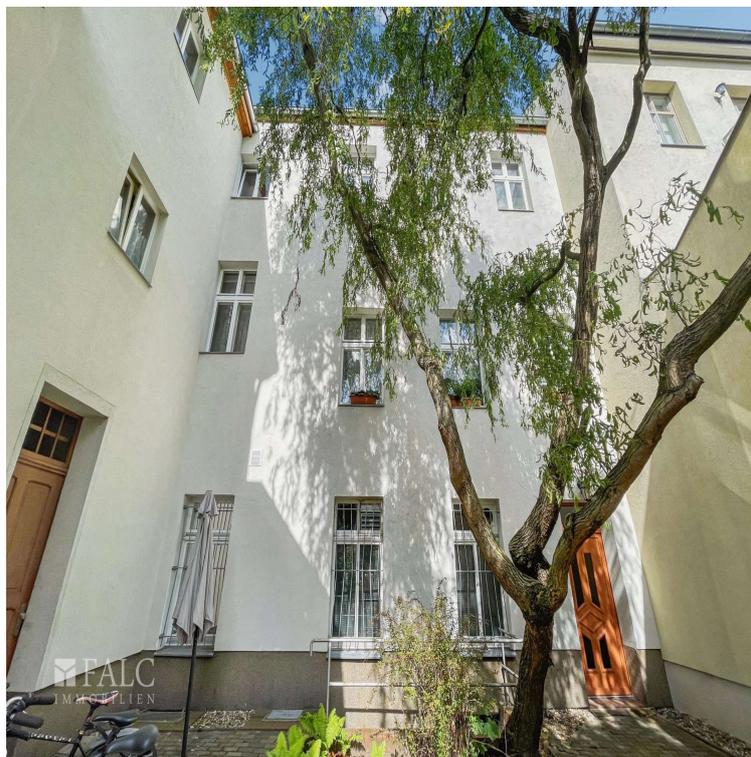
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

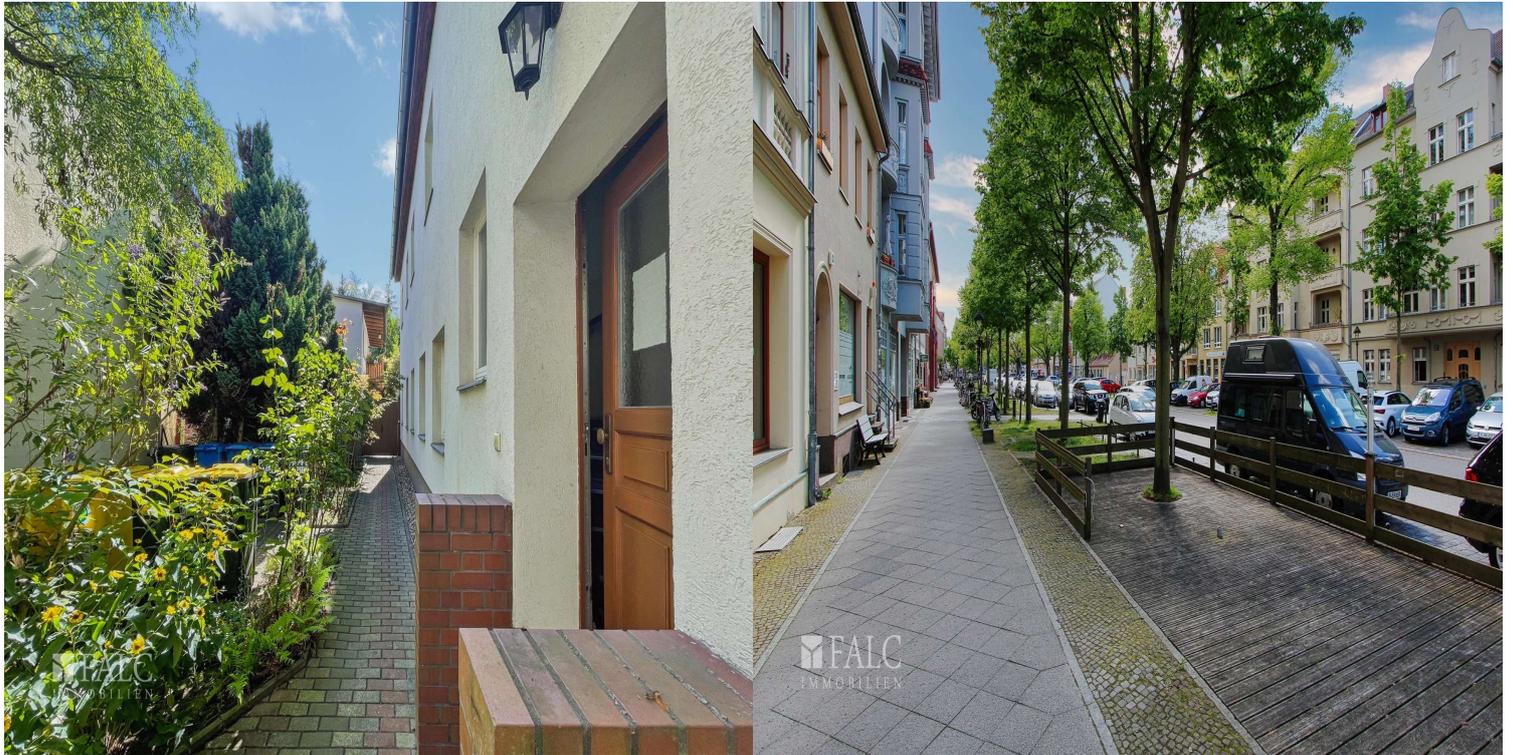
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

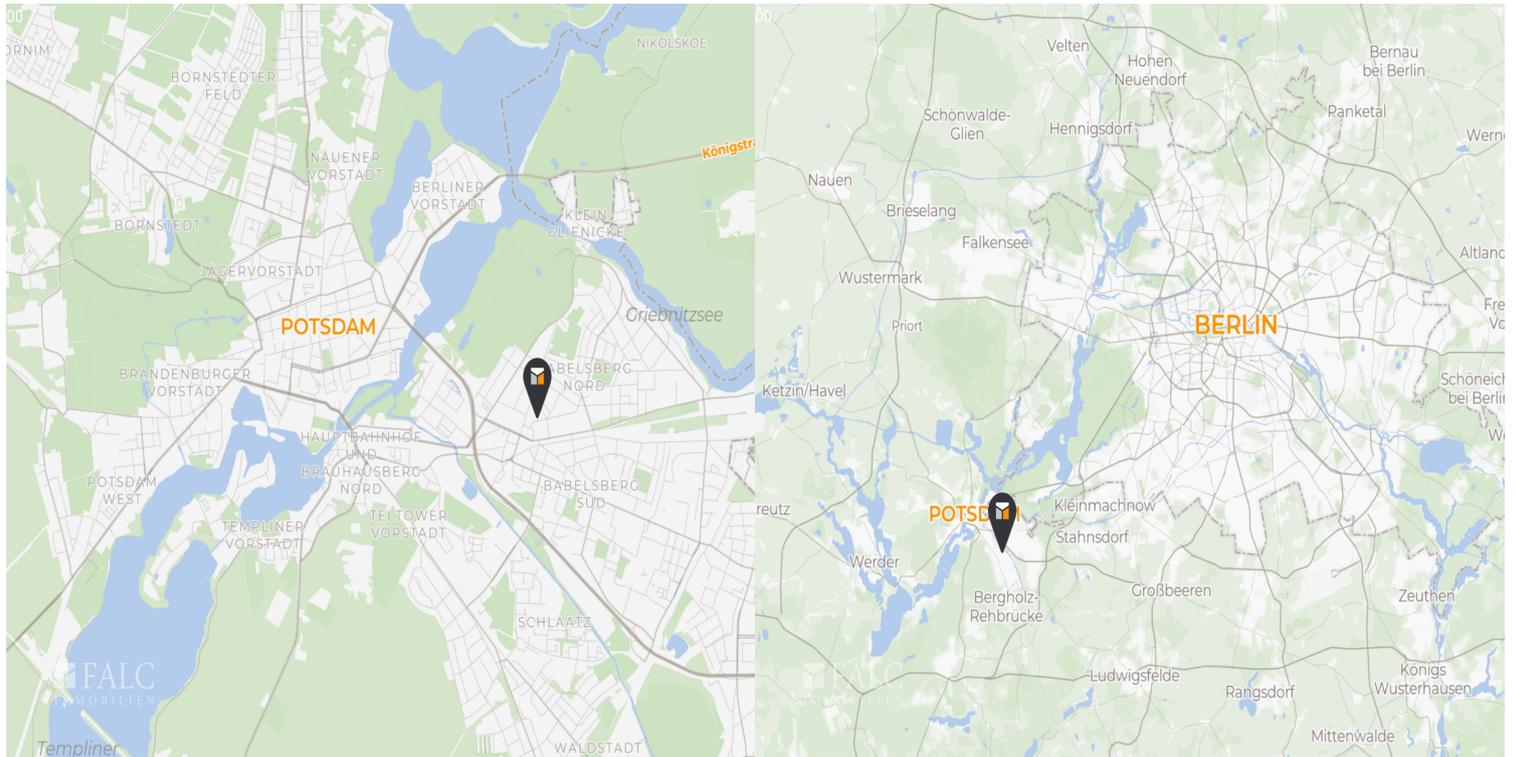
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)