



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KaHe-73180

**Bezugsfrei ab 1.10.: Stadtleben genießen mit eigenem Tiefgaragenstellplatz!**

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**210.000,00 €**  
**3,57% inkl. MwSt.**

**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>52,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.033,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1997</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrradst.</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.06.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>200 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>18.06.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</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](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Mitten im beliebten Babelsberg liegt diese schöne Wohnung. Hier verbinden sich lebendige Stadtkultur und entspannte Wohnatmosphäre auf ideale Weise.**

**Das direkte Umfeld bietet alles, was man für den Alltag braucht: trendige Cafés, vielfältige Restaurants, Supermärkte, ein Drogeriemarkt, kleine Boutiquen, zahlreiche Ärzte und ein abwechslungsreiches Kulturangebot.**

**Besonders beliebt ist das traditionsreiche Thalia-Kino, das nur wenige Schritte entfernt liegt.**

**Für Freizeit und Erholung bieten sich der weitläufige Park Babelsberg mit seinen Seen und Havelufern oder auch der Filmpark Babelsberg an – alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.**

**Der beliebte Wochenmarkt auf dem Weberplatz – nur einen kurzen Spaziergang entfernt – bietet frische Produkte aus der Region und lädt zum entspannten Einkauf ein.**

**Verkehrstechnisch ist die Wohnung hervorragend angebunden:**

**Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle und zum S-Bahnhof Babelsberg sind es nur etwa sieben Minuten zu Fuß.**

**Von hier aus gelangen Sie in kürzester Zeit in die Potsdamer Innenstadt und in weniger als einer halben Stunde bequem ins Berliner Zentrum – perfekt für Pendler, Studierende und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.**

**Auch für Studierende ist die Lage ideal: Der Campus Griebnitzsee der Universität Potsdam ist nur rund fünf Fahrradminuten oder zwei Stationen mit der S-Bahn entfernt. Der Campus Neues Palais ist ebenfalls gut erreichbar.**

**Damit ist die Wohnung nicht nur ein attraktives Zuhause für Singles oder Paare, sondern auch eine interessante Option für Eltern, die ihrem Kind während des Studiums in Potsdam ein eigenes, komfortables und wertbeständiges Zuhause bieten möchten.**

**Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung, der zentralen Lage und des attraktiven Wohnumfelds ist die Wohnung zudem langfristig eine sichere Investition – sei es zur Eigennutzung oder zur Vermietung.**

**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**

***Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des lebendigen Babelsbergs!  
Ob Single, Paar oder Student – hier fühlt sich jeder wohl, der ein urbanes Umfeld mit exzellenter  
Infrastruktur und optimaler Anbindung an die Potsdamer Innenstadt sowie nach Berlin schätzt.***

***Die Wohnung ist ab dem 01.10.2025 bezugsfrei und damit pünktlich zum Semesterbeginn  
verfügbar.***

***Im 2. Obergeschoss gelegen, erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit zwei großzügigen Zimmern.  
Ein besonderes Highlight ist der eigene Tiefgaragenstellplatz, der bequem per Fahrstuhl erreichbar  
ist – so gelangen Sie auch mit schwerem Einkauf oder bei Regenwetter komfortabel und trocken  
direkt in Ihre Wohnung. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zum Angebot.***

***Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen Einbauschränk. Das  
Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt zudem über einen Anschluss für  
Ihre Waschmaschine – praktisch und alltagstauglich, da so Wege in den Keller entfallen.***

***Die zeitlose Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Angrenzend befindet sich eine  
separate Speisekammer, die wertvollen Stauraum schafft und die rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche optimal  
ergänzt.***

***Das lichtdurchflutete Wohnzimmer überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und den  
gelungenen Schnitt. Von hier aus gelangen Sie direkt ins Schlafzimmer.***

***Ein rundum stimmiges Angebot für alle, die zentrales Wohnen, Komfort und kurze Wege  
gleichermaßen schätzen.***

**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

## **Ausstattung**

*Das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1994 verfügt über 12 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten und ist liebevoll gepflegt.*

*Ein besonderes Highlight: Der Garten an der Rückseite des Hauses steht allen Bewohnern zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung - eine echte Rarität mitten im belebten Babelsberger Kiez!*

*Eine ortsansässige Verwaltung sorgt für eine zuverlässige Betreuung sowie die laufende Pflege des Objekts.*

*Das Hausgeld beträgt aktuell 328,00€ pro Monat. Ab dem 1.1.2026 wird es auf 293,00€ pro Monat sinken.*

*Die auf die Wohnung entfallenden Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 3.000€.*

*Erst vor 1,5 Jahren wurde in der Wohnung ein neuer Vinylboden verlegt.*

*Vor drei Jahren erfolgte eine tischler- und malermäßige Instandsetzung der Außenfenster und Hauseingangstüren.*

## **Sonstiges**

*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. Wir bieten Ihnen eine kostenlose Hotline unter der Rufnummer 0800 646 0 646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.*

*Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Die Provision beträgt 3,57% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

*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)

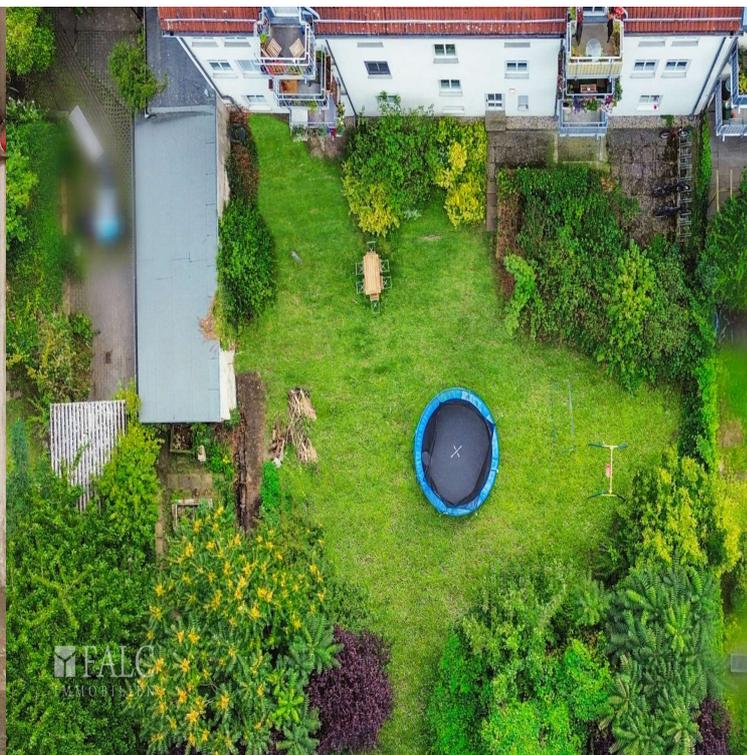
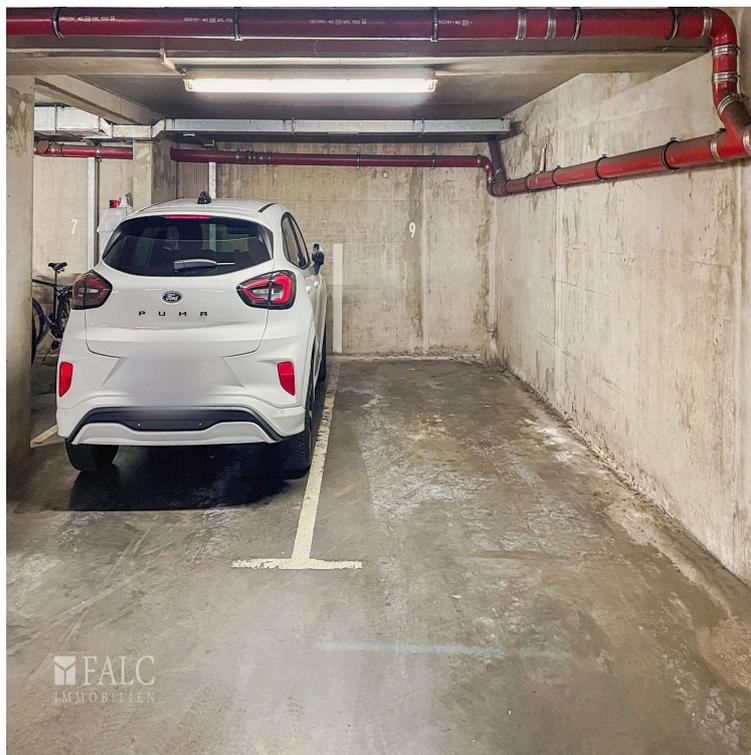
[Online ansehen](#)



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](#)

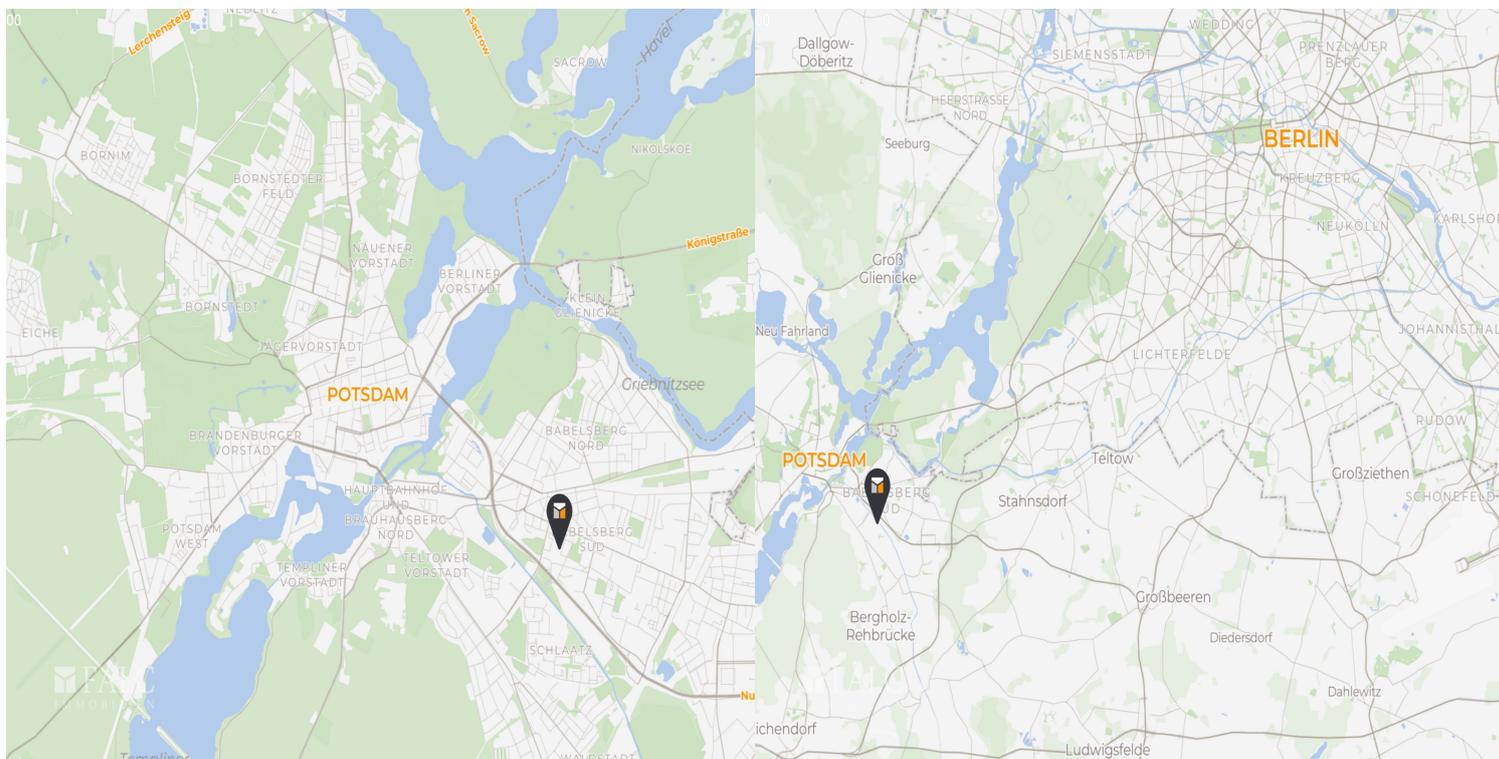


WP

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)

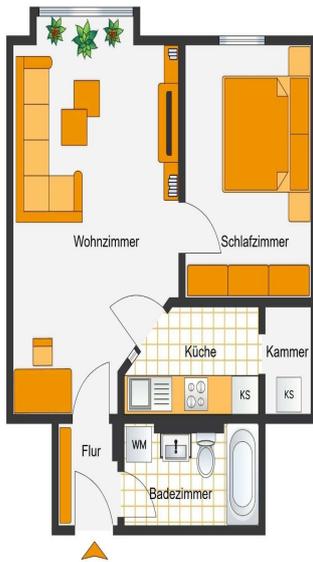
[Online ansehen](#)



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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)