

POTSDAM-BABELSBERG SÜD

STILVOLLES MAISONETTE-WOHNEN AM GRÜNEN WÄLDCHEN

Willkommen im Försterweg 9 in Potsdam-Babelsberg: Diese großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung bietet ca. 121,75 m² anrechenbare Wohnfläche auf zwei Ebenen und zwei private Außenbereiche — ruhig und direkt an einem kleinen Privatwäldchen gelegen. Das besondere Highlight ist die windgeschützte Gartenterrasse, die ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe bietet. Ein separater Balkon im Erdgeschoss ergänzt den Wohnkomfort mit weitem Blick am grünen Wäldchen.

Kaufpreis Wohnung	529.000 €
Kaufpreis Duplex-Stellplatz	20.000 € (Inkludiert im Gesamtangebot von 549.000 €)
Wohnfläche (nach DIN)	121,75 m² (Tatsächliche Nutz- & Grundfläche inkl. Außenbereichen über 135 m²)
Zimmeranzahl	3 Zimmer (Großzügiges Wohnzimmer + 2 ruhige Schlaf- & Arbeitsbereiche)
Bäder / WCs	1 Hauptbad mit Dusche & Wanne (Souterrain), 1 Gäste-WC (Erdgeschoss)
Außenbereiche	1 geschützte Gartenterrasse (Souterrain), 1 Balkon (Erdgeschoss) am Wäldchen
Modernisierungsstand	Gebäude von 1996; Souterrain-Ebene im Jahr 2026 aufwendig renoviert: Bad komplett erneuert, Parkett neu verlegt, neue Türen installiert (Fußbodenheizung war bereits vorhanden)
Verfügbarkeit / Bezug	Aktuell noch eigentümbewohnt — Übergabe erfolgt komplett bezugsfrei, zeitnah und flexibel nach Absprache.
Ausstattung	Gehobene Qualität, edles Echtholzparkett, Fußbodenheizung (Souterrain), Einbauküche
Heizungsart	Umweltschonende Fernwärme; Energieverbrauchsklasse E (150 kWh/(m²·a))
Käuferprovision	Absolut provisionsfrei — Direktverkauf von privat (Sie sparen ca. 19.600 € Maklergebühr)

Hinweis zur Besichtigung: Die Wohnung ist derzeit bewohnt und kann nach Absprache jederzeit flexibel besichtigt werden. Da der Verkauf privat und provisionsfrei für den Käufer erfolgt, entfällt die übliche Maklergebühr komplett — ein entscheidender finanzieller Vorteil für Sie.

FLÄCHENAUFTEILUNG & RAUMKONZEPT

Das exzellente Raumkonzept erstreckt sich über zwei perfekt durchdachte Ebenen. Die Raumaufteilung folgt exakt der offiziellen, professionellen Wohnflächenberechnung der *oki.architekten gesellschaft von architekten mbh* (Aufmaß vom 11.09.2020):

Bereich / Zimmer	Breite (m)	Länge (m)	Wohnfläche
Souterrain (Untere Ebene — Modernisiert 2026)			64,50 m²
- Zimmer 1 (Schlaf- / Arbeitszimmer)	2,755	5,540	15,26 m²
- Zimmer 2 (Hauptschlafzimmer / Ruhe-Oase)	4,240	5,150	21,84 m²
- Flur / Diele (inkl. Treppenausschnitt)	4,220	1,850	7,43 m²
- Hauptbadezimmer (Dusche & Wanne)	2,790	3,020	8,35 m²
- Private Gartenterrasse (am Wäldchen)	aufgem.	23,25 m²	11,63 m² (zu 50% gewertet)
Erdgeschoss (Obere Ebene — Zugangsebene)			57,25 m²
- Wohnzimmer (lichtdurchflutet, Balkonzugang)	4,240	5,180	20,90 m² (nach Treppenabz.)
- Küche (mit IKEA-Einbauküche)	4,550	2,760	12,56 m²
- Flur / Eingangsbereich	aufgem.	-	14,30 m²
- Gäste-WC / Bad (Erdgeschoss)	1,750	3,120	5,46 m²
- Praktischer Abstellraum	1,490	1,200	1,79 m²
- Balkon (am Wäldchen)	2,030	2,210	2,24 m² (4,49 m² zu 50% gewertet)
Gesamtwohnfläche (offizielle DIN-Anrechnung)			121,75 m²
Tatsächliche Nutz- & Grundfläche inkl. Außenbereichen			über 135,00 m²

AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- **Umfassende Modernisierung 2026:** Die gesamte untere Wohnebene (Souterrain) wurde 2026 stilvoll renoviert. Dabei wurde das Hauptbadezimmer komplett erneuert, edles Echtholzparkett neu verlegt und hochwertige neue Innentüren installiert. Die komfortable Fußbodenheizung im Souterrain war bereits vorhanden und sorgt weiterhin für behagliche Wärme.
- **Zwei herrliche Außenbereiche:** Genießen Sie Natur und Sonne in vollen Zügen. Die windgeschützte Gartenterrasse (tatsächlich 23,25 m²) im Souterrain grenzt unmittelbar an ein ruhiges Privatwäldchen und bietet maximale Privatsphäre. Ein gemütlicher Balkon (4,49 m²) im Erdgeschoss bietet einen wunderbaren, unverbauten Blick ins Grüne.
- **Einbauküche:** Die funktionale Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie erfüllt absolut verlässlich ihren Zweck und kann später ganz nach eigenem Geschmack modernisiert oder ausgetauscht werden. Ein gemütlicher Essplatz lässt sich direkt am großen Fenster einrichten.
- **Sicherer Tiefgaragenstellplatz:** Ein eigener, geschützter Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist im Gesamtpaket enthalten (Wert: 20.000 €).

IDYLLISCHE MIKROLAGE & ANBINDUNG

Wohnen am Waldrand in Potsdam-Babelsberg: Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Babelsberg Süd. Die Lage im Försterweg 9 ist absolut ruhig und idyllisch, da das Grundstück direkt an ein parkähnliches Privatwäldchen grenzt. Der Süd-West-Ausrichtung der Terrasse und des Balkons verdankt die Wohnung hervorragende Lichtverhältnisse und einen ungestörten Blick ins Grüne.

Erstklassige Infrastruktur: Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung hervorragend. Die S-Bahnhöfe Griebnitzsee und Medienstadt Babelsberg sind schnell erreichbar und sichern eine direkte Anbindung an die Potsdamer Innenstadt sowie die Berliner City West (Zoologischer Garten, Hauptbahnhof) in unter 30 Minuten. Geschäfte, Schulen, Kitas und der Filmpark Babelsberg liegen im direkten Umkreis.

WIRTSCHAFTLICHKEIT & KOSTENTRANSparenZ

Eine ehrliche und lückenlose Offenlegung aller Kosten und Pläne schafft Vertrauen beim Immobilienkauf. Nachfolgend sind die durch die Hausverwaltung *allod* geprüften und beschlossenen Daten des aktuellen Wirtschaftsplans aufgeführt:

1. Monatliches Hausgeld (Gültig ab 01.01.2027)

Kostenkategorie (monatlich)	Wohnung (VE .../1042)	Stellplatz (VE .../3023)	Monatlich Gesamt
Umlagefähige Kosten (Betriebskosten, Heizung, Wasser)	562,30 €	12,29 €	574,59 €
Nicht umlagefähige Kosten (Verwaltung, Erhaltungskosten)	100,10 €	16,53 €	116,63 €
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	84,03 €	12,50 €	96,53 €
Gesamtes monatliches Hausgeld (Vorschuss)	746,43 €	41,32 €	787,75 €

WICHTIGER VERBRAUCHSHINWEIS FÜR KÄUFER:

Die im aktuellen Hausgeld veranschlagten Kosten basieren auf dem realen Nutzungsverhalten der derzeitigen Eigentümer — einer fünfköpfigen Familie mit drei kleinen Kindern. Die Abrechnungen weisen einen überdurchschnittlichen Wasser- und Warmwasserverbrauch aus, was die verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasser-Vorauszahlungen (Fernwärme) erhöht.

Bei einer geringeren Belegung können insbesondere die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung sowie Warm- und Kaltwasser niedriger ausfallen. Die tatsächliche Höhe ergibt sich aus dem individuellen Verbrauch und der jeweiligen Jahresabrechnung.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN & WEG-MASSNAHMEN

2. Eigentümer-Instandhaltungsrücklagen (Stand 31.12.2025)

Die Eigentümergemeinschaft (WEG Dianapark) verfügt über ausgezeichnete Liquidität und gesunde Rücklagen. Die Rücklagenkonten sind rechtlich streng nach Untergemeinschaften (einzelne Häuser) getrennt, sodass keine Mithaftung für andere Häuser besteht. Laut geprüfter Jahresabrechnung vom 31.12.2025:

Untergemeinschaft / Erhaltungsrücklage	Gesamtbestand WEG	Anteil für diese Einheit
Erhaltungsrücklage UG VII (Haus Försterweg 9)	75.373,51 €	9.341,19 € (MEA-Anteil 100,83/813,62)
Erhaltungsrücklage UG TG II (Große Tiefgarage)	50.272,60 €	824,14 € (1/61 Anteil)
Gesamte anrechenbare Rücklagen für diese Einheit	—	10.165,33 €

Hinweis: Diese angesparte Instandhaltungsrücklage von über 10.165 € geht beim Kauf direkt auf den Käufer über.

3. Aktueller Sanierungsstand der WEG

- **Laufende Instandhaltung (Haus Försterweg 9):** Das Gebäude wird laufend hervorragend gepflegt. Kürzlich (Beschluss 2026) wurde die Installation eines modernen GSM-Störmeldemoduls für die Hebeanlage im Haus Försterweg 9 für brutto 2.260,85 € beschlossen. Diese Maßnahme wird vollständig aus der Rücklage finanziert — es entsteht keine Sonderumlage für Sie.

- **Vorausschauende Tiefgaragenuntersuchung:** Zur langfristigen Wertsicherung wurde das renommierte Fachbüro DSI Betonschutz GmbH mit einer detaillierten, bautechnischen Untersuchung der großen Tiefgarage (Risse, Bewehrung) beauftragt (Gesamtbudget 30.000 €). Diese Untersuchung wird über eine Sonderumlage zum 01.11.2026 finanziert. Der anteilige Kostenbeitrag für unseren Stellplatz beträgt exakt 491,80 € und wird von uns als aktuellen Verkäufern vor dem Verkauf vollständig beglichen. Für den Käufer entstehen somit keinerlei Kosten bei gleichzeitig maximaler Klarheit über den Zustand der Tiefgarage.

KAUFABWICKLUNG & BESICHTIGUNGSTERMINE

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von den Eigentümern, wodurch Sie die übliche Maklergebühr von ca. 3,57% des Kaufpreises (rund 19.600 € Ersparnis) vollständig einsparen. Wir weisen darauf hin, dass wir die Wohnung aktuell noch selbst bewohnen, ein Auszug jedoch flexibel, kurzfristig und zeitnah nach dem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss erfolgt.

Ansprechpartner & Kontakt

Ihre Ansprechpartnerin:	Frau Yulia Sidykh
Telefon / WhatsApp:	Bitte senden Sie eine Nachricht über das Kontaktformular des Immobilienportals.
E-Mail-Adresse:	Über das Kontaktformular des Immobilienportals (Schutz vor automatisiertem Spam).
Besichtigungstermine:	Jederzeit flexibel nach Absprache möglich.

Die WEG-Unterlagenmappe zur Prüfung

Um Ihnen und Ihrer finanzierenden Bank die Kreditprüfung maximal zu erleichtern, haben wir alle wichtigen Dokumente lückenlos aufbereitet und digitalisiert. Sie erhalten diese Unterlagenmappe bei ernsthaftem Kaufinteresse sofort ausgehändigt:

- Offizielle Wohnflächenberechnung der oki.architekten von 2020
- Teilungserklärung der Eigentümergemeinschaft (WEG Dianapark)
- Die geprüften Jahresabrechnungen der Hausverwaltung (allod) der letzten 3 Jahre
- Die aktuellen Wirtschaftspläne (2025, 2026, 2027)
- Die Protokolle der Eigentümerversammlungen (ETV) der letzten 3-5 Jahre
- Aktueller Energieausweis (Klasse E, Endenergieverbrauch 150 kWh/(m²·a))

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich vorzustellen!