BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Bezugsfreie Terrassenwohnung mit Waldblick

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 13465 Berlin / Frohnau
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 74 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 74 m²
Anzahl Etagen: 4
Terrasse: ja
Garage: ja

VERKAUFT

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin / Frohnau
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 904

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	13465 Berlin / Frohnau, Forstweg 53
Baujahr	1975
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	74 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	74 m²
Anzahl Etagen	4
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	187 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2030-03-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	7.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht diese gepflegte 2-Zimmer-Terrassenwohnung in einer der schönsten und ruhigsten Wohngegenden der Hauptstadt, Berlin-Frohnau.

Die Wohnung besticht durch einen praktischen Eingangsbereich, helle Räume, eine idyllische Lage am Waldrand, eine schöne Einbauküche mit Platz für einen Esstisch, ein Duschbad und ein gut geschnittenes Schlafzimmer.

Die großzügige Sonnenterrasse bietet ausreichend Platz für eine Sitzecke, einen Grill und Sonnenliegen. Ein eigenes Kellerabteil ist vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1975 ist terrassenförmig angelegt, somit haben Sie einen fantastischen Grünblick in den Garten und zum dahinter liegenden Tegeler Forst. Es besteht aus sieben Wohneinheiten und fünf Garagenplätzen, wovon das Sondernutzungsrecht an einer Garage zum Angebot gehört und einen großartigen Mehrwert liefert. Damit entfällt die lästige Parkplatzsuche nach der Arbeit oder dem Einkauf und man kommt sicher und trockenen Fußes in die Wohnung.

Die Eigentumswohnung war langjährig gut vermietet und ist ab 01.09.2024 bezugsfrei!

Es ergeben sich somit interessante Nutzungsmöglichkeiten:

1. Selbstbezug (perfekt für 1- 2 Personen, evtl. plus kleinem Kind)

2. Renovierung und Vermietung zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

3. umfangreiche Modernisierung der Wohnung und anschließende Vermietung zu angepasstem, lukrativem Mietpreis

Vereinbaren Sie gleich einen Termin zur Besichtigung dieser wunderbaren Eigentumswohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Ausstattung:

+ 2 Zimmer
+ Bad mit Dusche und Handtuchheizkörper
+ großer offener Wohn- und Küchenbereich
+ lichtdurchflutet durch bodentiefe Fensterelemente
+ kleiner Flur für Garderobe etc.
+ eigener Abstellraum im Keller
+ herrlicher Grünblick und ruhige, sichere Wohnlage
+ geräumige Terrasse nach Süden
+ Einbauküche in zeitlosem Design
+ eigener Garagenparkplatz (auch für Fahrräder, E-Bikes, Motorrad etc. nutzbar)

Lagebeschreibung:

- Grüne, sehr ruhige Wohnlage im begehrten Berlin-Frohnau
- Perfekte Anbindung für alle Mobilitätsformen: Auto, Fahrrad, Bus und S-Bahn
- Nur 6 km von der Autobahn entfernt für schnelle Verbindungen
- Familienfreundliches Umfeld mit Kindergarten in 1,5 km, Grundschule und Gymnasium jeweils nur 1 km und Realschule 2,3 km entfernt
- Grundstück mit südlicher Ausrichtung verspricht Sonnenlicht den ganzen Tag
- herrlicher Blick in den Tegeler Forst, ein Stück Natur vor der Haustür

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin / Frohnau
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 904

- ein Hundeauslaufgebiet, der Berliner Mauerweg und der Ludolfinger- sowie Zeltinger Platz laden zum flanieren, entspannen und shoppen ein

Sonstiges:

Bodewei Immobilien berät, vermittelt und begleitet Sie vorrangig im Bereich Wohnimmobilien (Wertermittlung, Kauf, Verkauf) zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage.

Unser Leitsatz: "Der Kunde muss der Gewinner sein!" Nach diesem Prinzip arbeiten wir und sorgen dafür, dass Interessenten zu zufriedenen Kunden werden. Unser Ziel ist es, Sie langfristig zu betreuen und als Ihr fester und zuverlässiger Ansprechpartner rund um das Thema Immobilien zur Verfügung zu stehen.

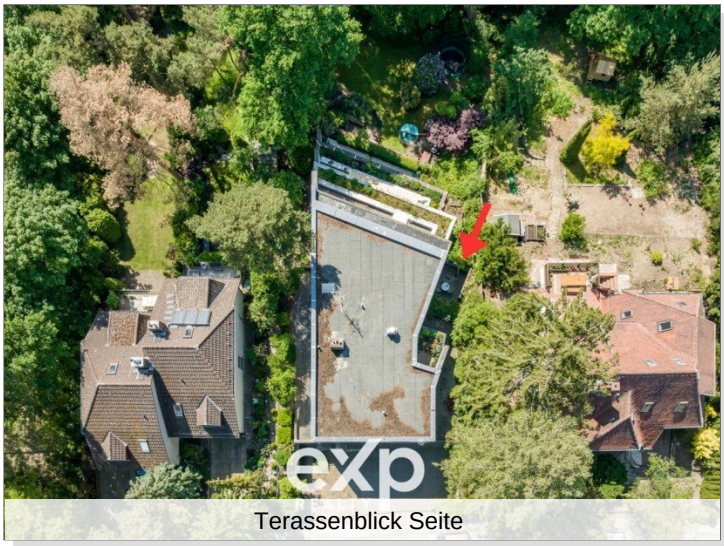
Auf Wunsch beraten wir unsere Kunden in Deutsch, Englisch und Vietnamesisch - telefonisch, per Videocall, persönlich bei Ihnen zuhause oder in einem Gemeinschaftsbüro.

Frau Thuy Bodewei
Immobilienmaklerin IHK,
Inhaberin Bodewei Immobilien

Mobil: 0176 - 45 63 1826 (auch SMS und WhatsApp)
Email: kontakt@bodewei-immobilien.de
Homepage: www.bodewei-immobilien.de

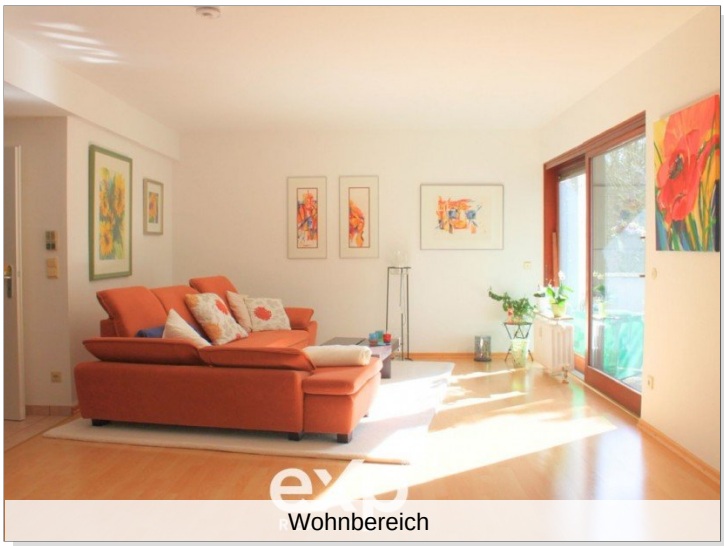
Sie finden uns auch auf Instagram, LinkedIn, Facebook und WhatsApp Business.

Objektbilder:



Terassenblick Seite

Haus Vorderansicht



Wohnbereich

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin / Frohnau
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 904

Terasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin / Frohnau
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 904

Grundriss WE Frohnau

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin / Frohnau
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 904

Ansprechpartner:

Frau Thuy Bodewei

Telefon: 004917645631826
Mobil: 004917645631826
E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin / Frohnau
> 2 Zimmer
> 74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 904

AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026