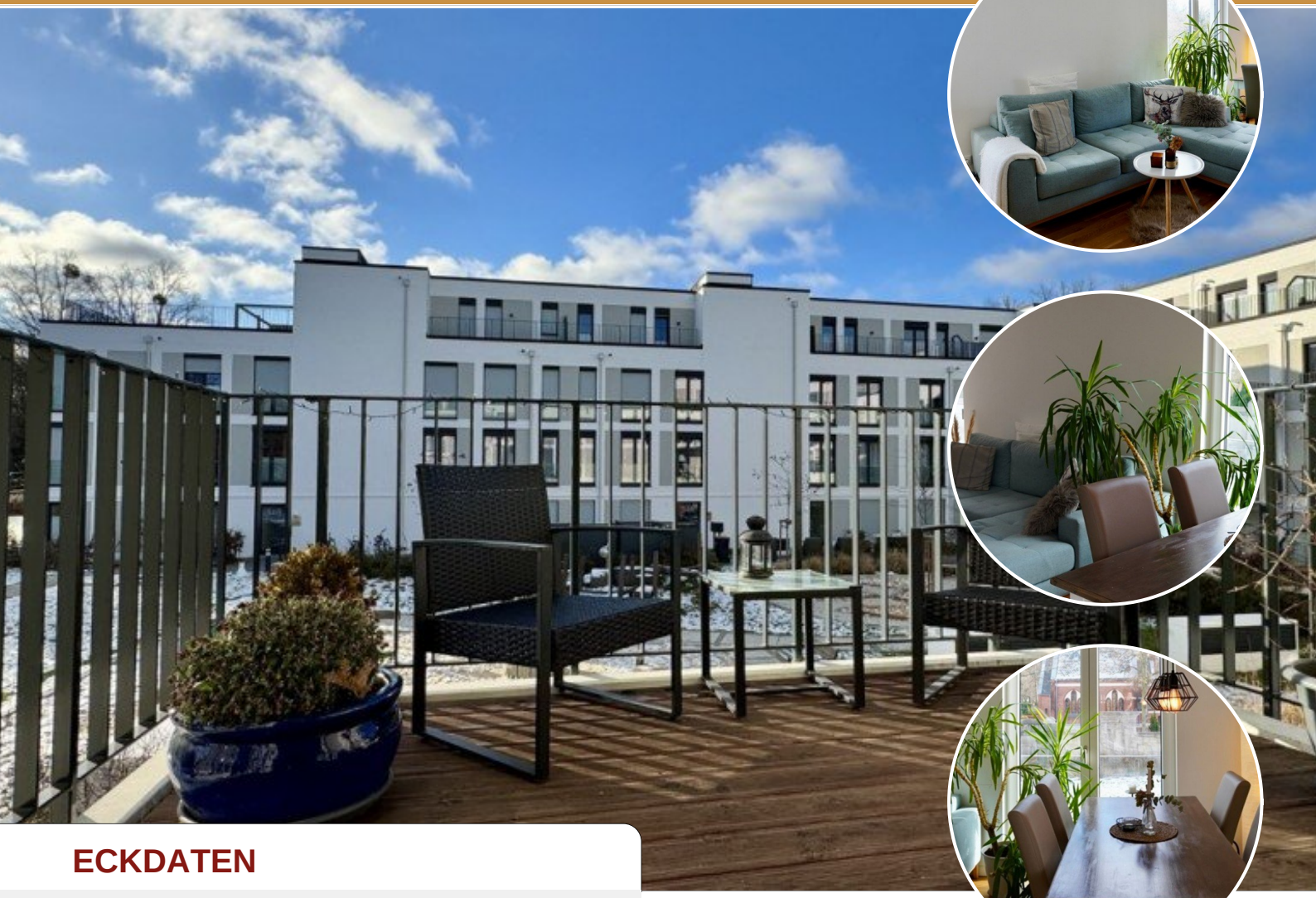
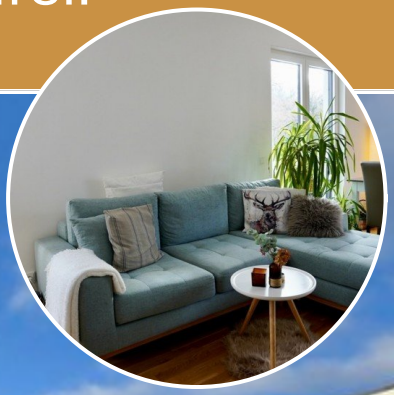
BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Wunderschöne Neubauwohnung in den Lankwitzer Hofgärten in Berlin-Steglitz, provisionsfrei!





ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 12249 Berlin-Steglitz
Baujahr: 2020
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 70 m²
Nutzfläche (ca.): 4 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug

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-Steglitz
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	12249 Berlin-Steglitz
Baujahr	2020
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	70 m²
Nutzfläche (ca.)	4 m²
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Wesentlicher Energieträger	Kraft-Wärme-Kopplung fossil
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2021
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fernheizung
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig

Objektbeschreibung:

In einer der schönsten Wohnlagen im Süden der Hauptstadt, Berlin-Steglitz, bietet sich eine seltene Gelegenheit im Ortsteil Lankwitz:

Sie haben mit diesem Angebot die Möglichkeit, eine komfortable, energiesparende und optisch ansprechende Neubauwohnung zu erwerben.

Durch die hervorragende Lage, die direkte Anbindung an die City und die moderne, repräsentative Gestaltung eignet sich die Wohnung perfekt zum selbst bewohnen oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Die nach Süd-Westen ausgerichtete, moderne Komfortwohnung befindet sich barrierefrei und mit dem Aufzug bequem erreichbar im ersten Obergeschoss dieses architektonisch ansprechenden Neubaus namens Lankwitzer Hofgärten.

Im Detail besticht die schöne Wohnung durch 3 helle und praktische Zimmer mit Echtholzparkettboden samt Fußbodenheizung, bodentiefen Schallschutzfenstern samt elektrischer Außenrollos, einem hochwertig gefliesten Duschbad mit hinterleuchtetem und beheizbarem Spiegel sowie einem Stellplatz für eine Waschmaschine.

Der geräumige Sonnenbalkon ist mit einer eleganten Holzdielung versehen und verspricht entspannte Stunden an der frischen Luft.

Ihr Besuch wird Ihnen im geräumigen Flur über die Videogegensprechanlage gemeldet, zusätzlicher Stauraum befindet sich im eigenen Kellerabteil.

Auf Wunsch und nach Verfügbarkeit stehen Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, Fahrräder können sicher und wettergeschützt am Hauseingang angeschlossen werden.

Ausstattung:

Neubauwohnung im 1. OG mit perfekter Süd-/Westausrichtung und folgenden Highlights:

- Personenaufzug, Wohnung praktisch barrierefrei
- Parkettfußboden in den Wohnräumen, Fußbodenheizung in gesamter Wohnung
- hochwertige, ansprechende Fliesen in der Küche und dem Badezimmer
- Wandspiegel mit Beheizung und Ambientelicht im Badezimmer
- rundum bodentiefe Schallschutzfenster (3-fach verglast)
- elektrische Außenrollos, einzeln und gesamt ansteuerbar
- französische Balkons
- Video-Gegensprechanlage
- moderne Einbauküche mit Markengeräten von Bosch und AEG sowie kleinem Tresen
- geräumiger Sonnenbalkon mit herrlichem Blick und ruhiger Ausrichtung
- eigenes Kellerabteil
- zentrale Schließanlage
- kostenfreie Parkplätze vor dem Haus
- sehr gute Infrastruktur
- tolle Lage direkt neben evang. Dreifaltigkeitsfriedhof und dem Gemeindepark Lankwitz
- ansprechende Innenhofgestaltung mit Bäumen, Sträuchern, kleinen Spielplätzen und Ruhebänken

Lagebeschreibung:

Diese moderne Etagenwohnung befindet sich in den neu erbauten "Lankwitzer Hofgärten" des renommierten Bauträgers BONAVA in einer begehrten Wohngegend im grünen Herzen West-Berlins.
Die Umgebung zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur und familienfreundliche Atmosphäre sowie abwechslungsreiche

© 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-Steglitz
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512

Freizeitmöglichkeiten aus.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie Kindergärten und eine Grundschule, was ideal für junge Familien ist. Die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und grüner Parkanlagen bietet höchste Lebensqualität und viel Komfort.

Dank der gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmittel ist das pulsierende Stadtzentrum problemlos erreichbar, während die schönen Grünflächen der Umgebung zu entspannenden Spaziergängen einladen.

Besonders erwähnenswert ist der direkt angrenzende Gemeindepark Lankwitz samt Wildtiergehege, Parkteich, Trimm-Dich-Pfad, Sportmöglichkeiten, Spielplatz und Minigolfanlage.

Lassen Sie sich von dieser großartigen Wohnanlage begeistern, in der Sie konzentriert im Home-Office arbeiten und anschließend in perfekter Umgebung entspannen können!

In der nahen Umgebung finden Sie fußläufig erreichbar:

+ Restaurants (Adria-Grill, Preussen-Casino, Martorana, Bistro-Lieferservice) und Cafés (Alpen-Eis, Café Sammeltasse)

+ Kindergärten (Kinderladen am Park, EKT -Lankwitzer Spielkiste e. V., KiTa der evang. Kirchengemeinde Dreifaltigkeit)

+ Schulen (Alt-Lankwitzer Grundschule, Beethoven-Gymnasium, Peter Frankenfeld Schule)

+ Bushaltestellen (Linie 181, 283, N81, M82) -> 4 Min. zur Ringbahn S25 und S26, 9 Min. zur U-Bahn U6, 2 Min. zum St. Marien- Krankenhaus

+ Tierarztpraxis Lankwitz

+ Apotheken (Thalia Apotheke, Lankwitz Apotheke)

+ Ärzte (diverse)

+ Supermärkte (Reformhaus Demski, Alnatura, Edeka, Nahkauf, Can Market, dm-Drogeriemarkt)

+ (Stadtteil-)Bibliothek Lankwitz

und vieles mehr...

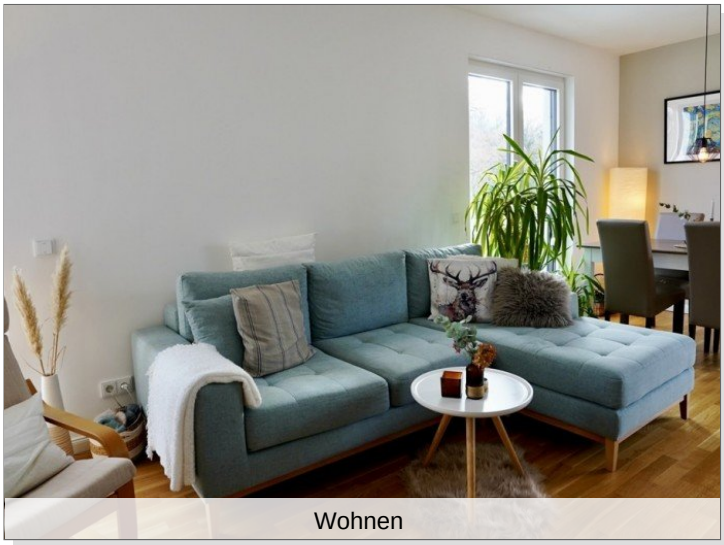
Sonstiges:

Kontaktieren Sie mich gerne für mehr Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Frau Thuy Bodewei
0176 45631826
t.bodewei@bodewei-immobilien.de
www.bodewei-immobilien.de

Sie finden mich auch bei Instagram, Facebook, LinkedIn und WhatsApp Business.

Objektbilder:



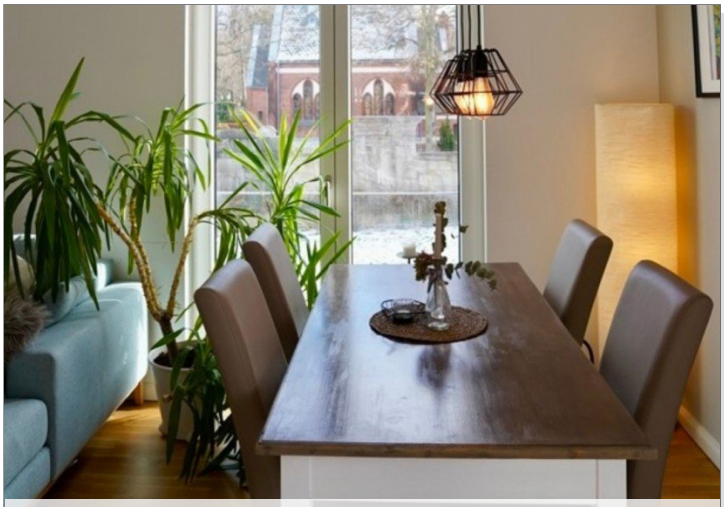
Wohnen

Wohnen und Essen

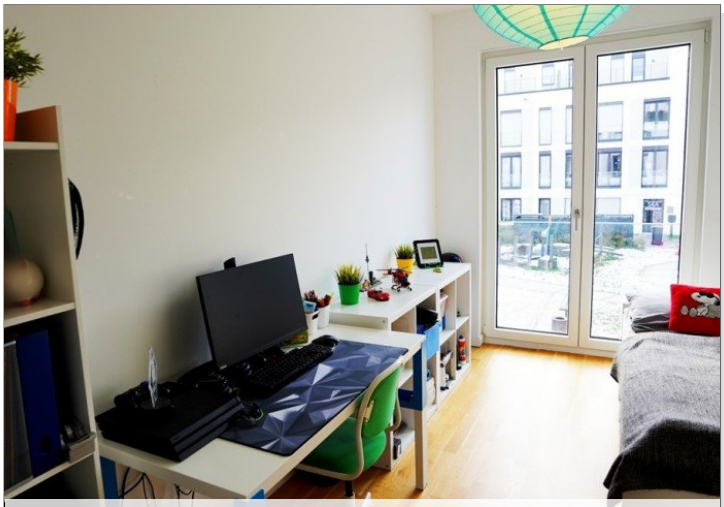
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Berlin-Steglitz
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512



Essplatz



Schlafzimmer 2

Flur

Küche

Schlafzimmer

Badezimmer

© 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-Steglitz
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512

Wohnungslage

Ansicht

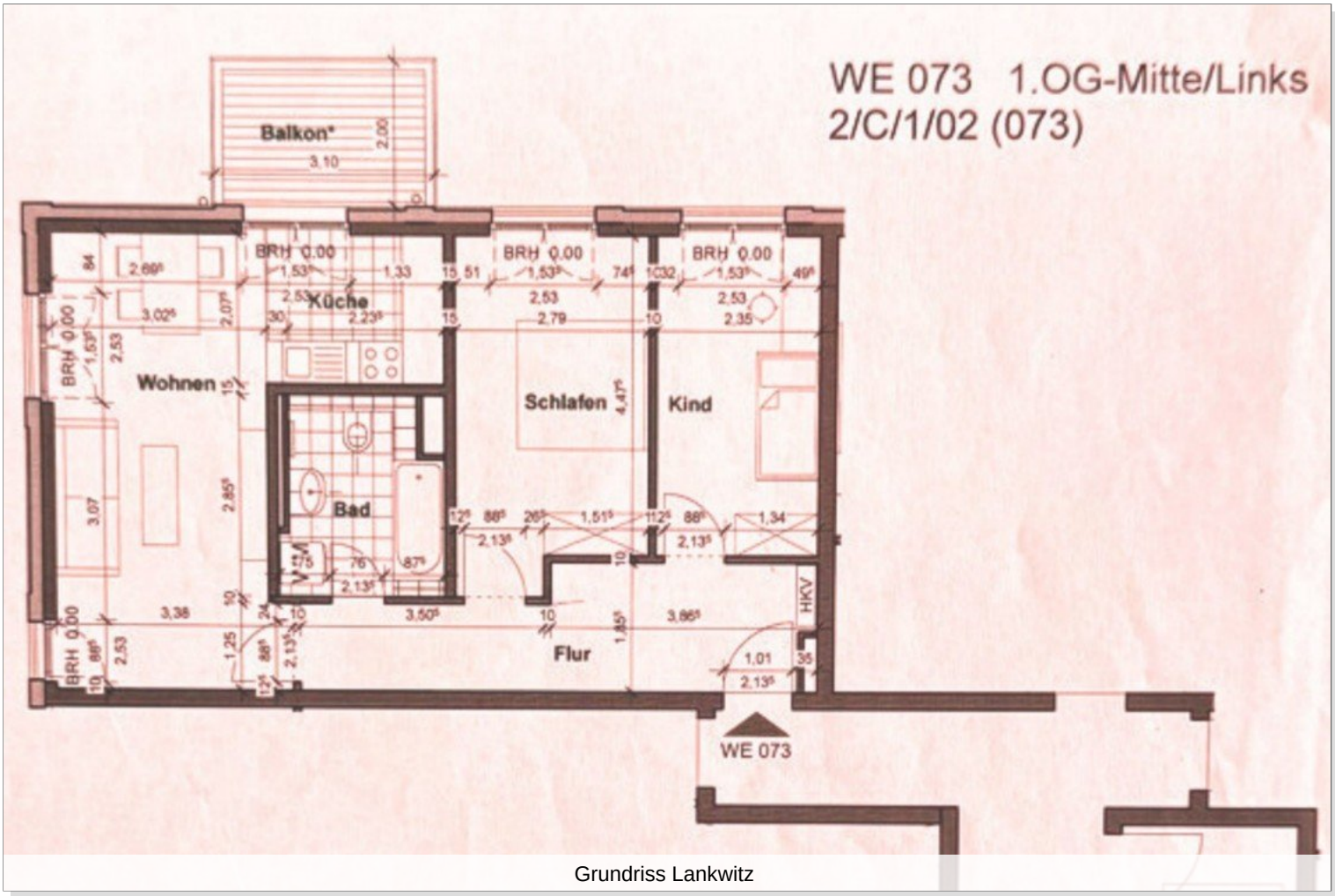
Überblick Lankwitzer Hofgärten

© 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-Steglitz
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512



Grundriss Lankwitz

© 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-Steglitz
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512

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-Steglitz
> 3 Zimmer
> 70 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1512

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