



Ruhiges Westend UND Top-Nahversorgung? Geht! Provisionsfrei, bezugsfrei

Objekt: Alemannenallee 2 • 14052 Berlin
254.000,00 €



BMG Immobilien



Daten im Überblick

ImmoNr	Alemannenallee 2
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Alemannenallee
Hausnummer	2
PLZ	14052
Ort	Berlin
Etage	2
Wohnfläche	ca. 64 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	2
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	1967
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	128,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.05.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1967
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	254.000,00 €
Hausgeld	355,00 €



Beschreibung

Blick ins Grüne, ruhige Lage, beste Nahversorgung - willkommen in der Alemannenallee!

Diese sofort bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet ca. 64 m² Wohnfläche und verbindet ruhiges Wohnen im grünen Westend mit kurzen Wegen im Alltag.

Zwei gut geschnittene Zimmer bieten Platz zum Wohnen und Schlafen. Ihr Lieblingsplatz wird der großzügige Balkon: Er ist nach Südosten ausgerichtet und hat Sonne vom Morgen bis in den frühen Nachmittag, ideal für das Frühstück im Freien. Eine Küche und ein Bad mit Badewanne ergänzen die Wohnung. Im Flur bietet eine große Wandnische Platz für einen Einbauschränk oder eine Garderobe.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht). Außerdem stehen allen Bewohnern eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und damit ideal für alle, die ihr neues Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die für das Baujahr großzügige Deckenhöhe von ca. 2,70 m sorgt für ein luftiges Raumgefühl, und auch der Grundriss lässt Spielraum für Veränderungen. Welche Möglichkeiten es gibt, zeigen wir Ihnen gern bei einer Besichtigung.

Das Anwesen beherbergt 12 Wohneinheiten und ist voll unterkellert. Das monatliche Hausgeld beträgt 355,00 €, darin enthalten sind 46,00 € Rücklagenanteil. Die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft beläuft sich per 31.12.2025 auf ca. 142.500 €, der auf die Wohnung aktuell angesparte Rücklagenanteil beträgt ca. 10.000 €.

Der Verkauf der Wohnung erfolgt ausschließlich im Paket mit dem Tiefgaragenplatz.

Lage

Optimaler geht's nicht!

Ruhig wohnen, urban leben: Das Haus liegt in einer gepflegten Grünanlage in einer ruhigen Seitenstraße, zwischen Theodor-Heuss-Platz und dem Grunewald. Kleinere Mehrfamilienhäuser und Villen prägen die Nachbarschaft.

Für den täglichen Bedarf ist alles zu Fuß erreichbar: Am Theodor-Heuss-Platz, in der Reichsstraße



und der Heerstraße finden Sie Supermärkte und Drogerien, Boutiquen, Friseure und Kosmetikstudios, Ärzte und Optiker sowie Restaurants und Bars. Zweimal pro Woche bieten regionale Händler auf dem Wochenmarkt in der Preußenallee frische Ware an.

Auch ohne Auto sind Sie schnell unterwegs:

- ** Bushaltestelle: 2 Gehminuten
- ** U-Bahn (U2): 5 Gehminuten
- ** S-Bahnhof Heerstraße: 8 Gehminuten

Mit dem Auto erreichen Sie Stadtautobahn und AVUS in etwa 5 Minuten.

Lust auf Natur und Wasser? Teufelsberg, Teufelssee und Grunewald liegen gleich um die Ecke, und auch die Havel ist schnell erreicht. Bei Spaziergängen durch das Westend entdecken Sie zudem Baudenkmäler und bemerkenswerte Architektur.

Ausstattung Beschreibung

- ** Zwei Zimmer mit ca. 64 qm Wohnfläche
- ** 2. OG
- ** Großzügiger Balkon mit Südost-Ausrichtung
- ** Küche
- ** Bad mit Badewanne
- ** Flur mit großer Wandnische für Einbauschränk oder Garderobe

Sondernutzungsrecht

- ** Keller
- ** Tiefgaragenplatz - Kaufpreis 25.000 € zzgl. Kaufpreis für die Wohnung!

Gemeinschaftlich nutzbar

- ** Waschküche
- ** Trockenraum
- ** Fahrradraum

Technik

- ** Öl-Zentralheizung
- ** dezentrale Warmwasserversorgung



Sonstige Angaben

Gern bearbeiten wir Ihre schriftlichen Anfrage, die Sie bitte über dieses Portal stellen.
TELEFONNUMMER NICHT VERGESSEN!

Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und beruhen auf den Informationen des Hausverwalters bzw. des Eigentümers. Deshalb übernehmen wir – auch in Bezug auf Eingabefehler - keine Gewähr für die Richtigkeit.

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. BMG Immobilien & Relocationservices ist alleiniger Interessensvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung von Besichtigungsterminen oder der Übermittlung von Unterlagen sowie Entgegennahme eines Kaufpreisangebotes kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.



Impressionen



Blick in die Alemannenallee



Aussicht auf die Alemannenallee



Balkonseite



Aussicht vom Balkon1



Wohnzimmer mit Balkon zum Merowingerweg



Das Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Der Balkon



Der Balkon



Wohnnische mit Stauraum



Das Bad



Das Bad



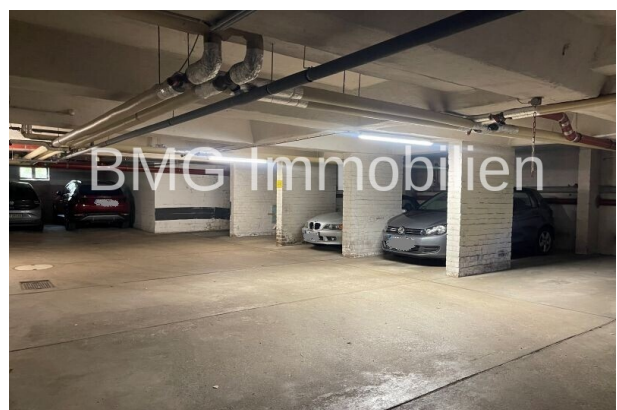
Die Küche



Großzügiges Schlafzimmer



Großzügiges Schlafzimmer



Die Tiefgarage



Tiefgarageneinfahrt



Großer Garten



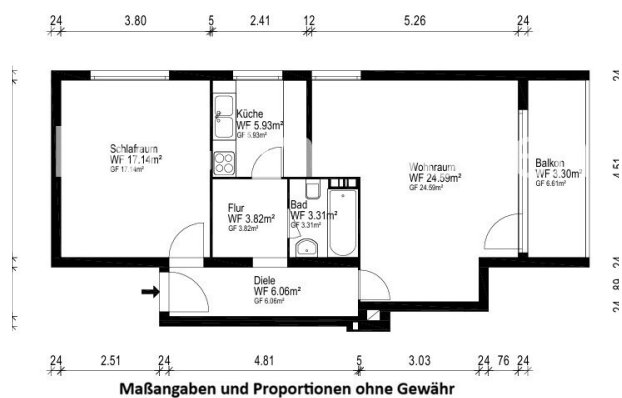
Gartenseite zum Merowinger Weg



Hauseingang in der Alemannenallee



Der Karolingerplatz in unmittelbarer Nähe



Grundriss mit Maßen



Blick in die Wohnung



Ihr Ansprechpartner

Frau Birgit Grigoriou
Birgit Grigoriou Immobilien & Relocationservices
Westendallee 48a
14052 Berlin

Mobil: +49 171 7464097

E-Mail: grigoriou@bmg-immobilien.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden.

Hinweis zu provisionspflichtigen Miet- und Kaufangeboten: Der Provisionsanspruch entsteht bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Birgit Grigoriou Immobilien & Relocationservices • Westendallee 48a • 14052 Berlin
Tel.: +49 30 83100458 • Mobil: +49 171 7464097 • Fax:
grigoriou@bmg-immobilien.com •