



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## 3-Zimmer-Wohnung in Berlin - Steglitz

Erstbezug nach Kernsanierung – bezugsfrei

Leydenallee 56

Erstbezug nach Vollsanierung

Wohnfläche 110,70 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 610.500 €

2 Schlafzimmer Balkon+Patio

Bad mit Fußbodenheizung





PREISMEYER

## Lage

In einer ruhigen, gut situierten Steglitzlage im Südwesten von Berlin, unweit des Stadtpark Steglitz befindet sich das Haus Leydenallee 56, 12167 Berlin.

Das Wohnhausensemble besteht aus einem Vorderhaus und einem Gartenhaus, welches ursprünglich als "Höhere Mädchenschule" von 1880 bis 1932 betrieben wurde. In der Nähe befinden sich berlintypische Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Shopping-Malls und gemütliche Parks, sowie der stadtbekannte 43 ha große Botanische Garten in entspannter Steglitz-Atmosphäre.

Die Hochschul- und Forschungslandschaft im Bezirk ist international renommiert und gilt als Anziehungspunkt für Wissenschaftler aus aller Welt. Auch Grundschulen und Gymnasien genießen Ansehen und einen guten Ruf.

6 Buslinien, sowie 2 S+U-Bahnlinsen sorgen für eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Die Haltestellen, sowie Supermärkte und Bäcker sind fußläufig schnell zu erreichen.



Flughafen BER	30 Fahrmin.
Hauptbahnhof	25 Fahrmin.
Boulevard Berlin (Mall)	8 Fahrmin.
Zum Botanischer Garten	8 Fahrmin.
Zur Schloßstraße	10 Fußmin.
Zum Stadtpark Steglitz	5 Fußmin.



**PREISMEYER**

## Das Gartenhaus

... befindet sich im hinteren Teil des Grundstückes. Der Zugang erfolgt über eine Einfahrt am Vorderhaus vorbei in den Hof. Im vorderen Bereich des Grundstückes steht beschützend zur Straße das sanierte Vorderhaus. Die Klinkersteinfassade des Gartenhauses und Seitenflügels wurde gesäubert und aufbereitet, um den historischen architektonischen Charme des ursprünglichen Baus zu erhalten.

Im Zuge der Kernsanierung des Wohnungsensembles in den Jahren 2020/2021, die nun vollständig abgeschlossen ist, wurde sehr behutsam und gewissenhaft vorgegangen.

Ziel der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen war es die bestehende Substanz auf einen modernen Standard zu bringen, ohne dabei die Ausstrahlung und die damit verbundene Homogenität des Wohnkomplexes zu beeinträchtigen.

Besonders deutlich wird dieser Ansatz bei der Betrachtung verschiedener Bauelemente wie z. B. den neu installierten Balkonen oder den in verschiedenen Wänden in Szene gesetzten Einblicken des originalen Mauerwerks.



*Eingang Gartenhaus*



*Wohnzimmer*



**PREISMEYER**

## Die Wohnung 02 – Maisonette

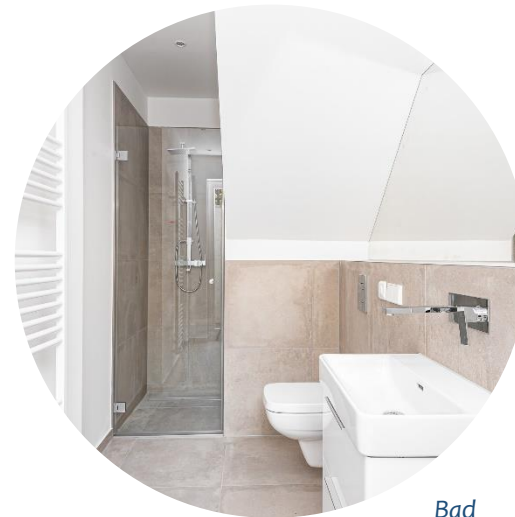
Der Eingang im Original Backsteinstil aus dem 19. Jahrhundert gewährt das Entrée über ein klassisches, charmantes Treppenhaus in die 110 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung. Die Wohnung kann auf beiden Etagen begangen werden.

Beim Betreten gelangt man, das Gäste-WC passierend, direkt in den 50 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Der Raum ist offen gehalten und mit Eichenparkett ausgestattet. Besonderer Blickfang des Raumes ist der neu geschaffene Balkon mit Westausrichtung. Hinter dem Küchenbereich bietet ein kleiner Raum Platz für Vorräte, Reinigungsutensilien, etc.

Die zentral gelegene massive Holzterrasse führt in den Schlafbereich im Souterrain. Hier gibt es 2 Schlafzimmer und ein Duschbad. Das Bad ist mit einer ebenerdigen Dusche mit gläserner Fron, hochwertigen Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Neben der Treppe wurde in einer eingelassenen Nische ein Waschmaschinenanschluss installiert.



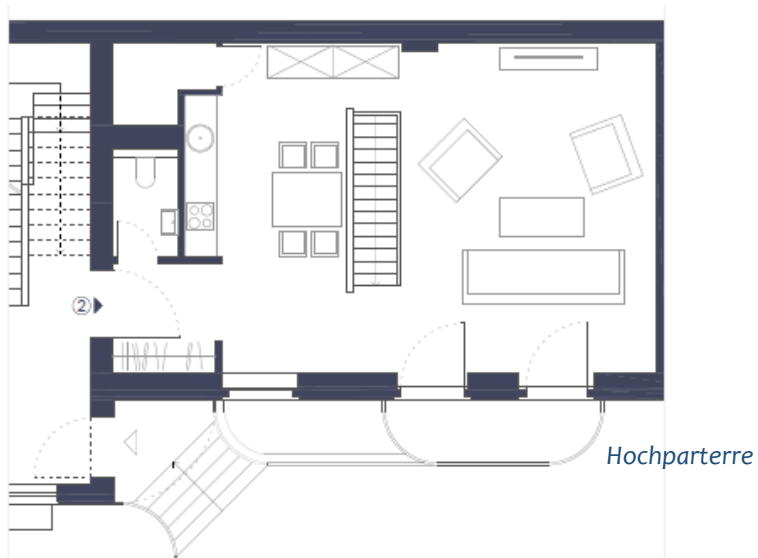
*Küche*



*Bad*



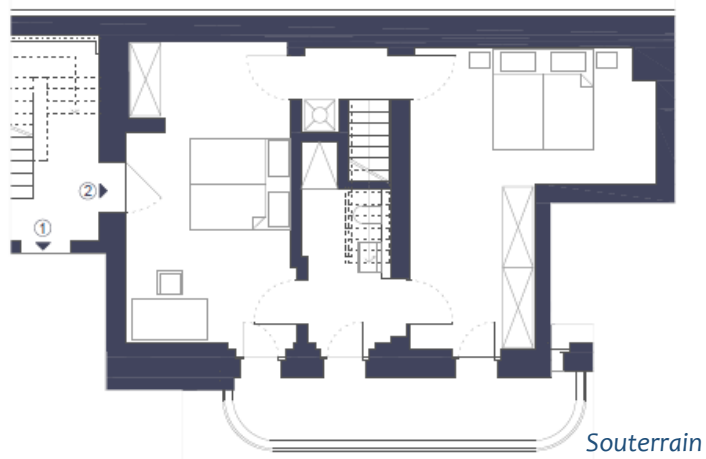
PREISMEYER



Hochparterre



Wohnküche



Souterrain



Schlafzimmer Souterrain





**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 02

Wohnfläche 110,70 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 610.500 €

(provisionsfrei)

Bei Kaufinteresse oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins  
wenden Sie sich bitte an:

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

**Herrn Eldar Shevach**

**Tel: +49(0) 160 93 16 80 82**

**Email: [info@preismeyer.com](mailto:info@preismeyer.com)**

