



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## 2-Zimmer-Wohnung in Berlin - Steglitz

Leydenallee 56

Erstbezug nach Vollsanierung

Wohnfläche 94,35 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 470.000 €

Terrasse + kleiner Garten

Bäder 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 gutbürgerliche Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Shopping-Malls und entspannende Parks, sowie der stadtbekannte 43 ha große Botanische Garten mit seinen pflanzlichen Attraktionen und beliebten Events.

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-Bahnlinien 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 Vorderhaus

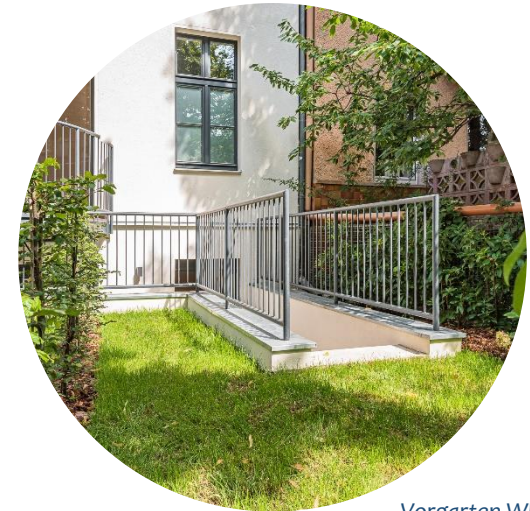
Das Vorderhaus wurde mit dem dahinterliegenden Wohnensemble in 2020/2021 kernsaniert, die Außenanlagen habe eine neue Bepflanzung erhalten. Die Arbeiten sind vollständig abgeschlossen.

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.

Die Wohnung 8 befindet sich im Vorderhaus. Der kleine Gartenanteil (ca. 25 m<sup>2</sup>) mit südwestlicher Ausrichtung zeigt zur sehr ruhigen Straße. Dorthin gelangt man aus dem Wohnzimmer über einen 7,5 m<sup>2</sup> Patio. Auf der Hofseite befindet sich die ca. 27 m<sup>2</sup> große Steinterrasse.

Der Zugang zum Treppenhaus wird an der Rückseite des Gebäudes gewährt.



Vorgarten WE 08



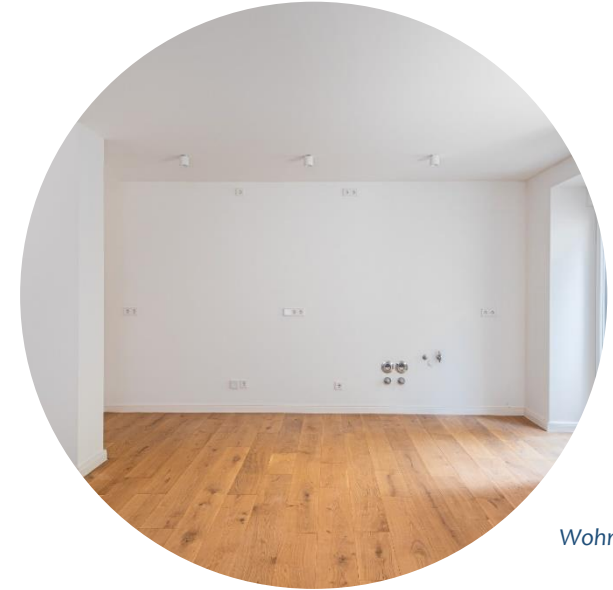
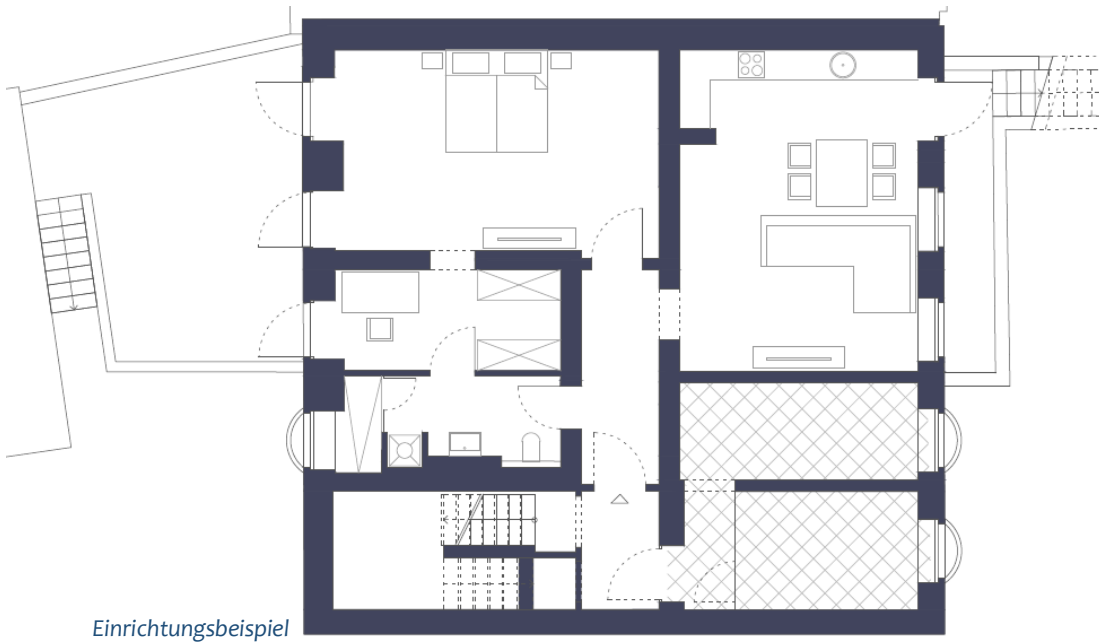
Hauseingang



**PREISMEYER**

## Die Wohnung 8

Über das Treppenhaus gelangt man in die 94 m<sup>2</sup> große Wohnung im Souterrain. Die Wohnung ist quadratisch geschnitten mit einem mittig liegenden Flur, von welchem alle Zimmer abgehen. Die Wohnung ist von 2 Seiten belichtet.



Wohnküche



Terrasse / Patio



**PREISMEYER**

Der Wohn-, Koch-, und Essbereich ist mit fast 29 m<sup>2</sup> großzügig bemessen und durch die große Fensterfront gut belichtet. Alle Räume sind mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet.

Das Duschbad mit verstecktem Waschmaschinenanschluss ist mit einer sehr großzügigen Dusche ausgestattet. Das Schlafzimmer ist mit dem Bad über eine Ankleidepassage verbunden. Das Bad ist mit moderner Steinfliese und Fußbodenheizung versehen.

Das Ankleidezimmer kann natürlich auch anderweitig genutzt werden. Die Terrasse ist über 3 Glastüren mit dem Schlafzimmer und der Ankleide verbunden.



*Bad*



*Ankleidezimmer*



*Terrasse / Patio*



*Schlafzimmer*



**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 8

Wohnfläche Souterrain 94,35 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 470.000 €

(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)**

