



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## Maisonette mit eigenem Garten, Grün und Zentral Berlin - Steglitz

Erstbezug nach Kernsanierung – bezugsfrei, Parkplatz möglich

Leydenallee 56, 12167 Berlin

Erstbezug nach Vollsanierung

Wohnfläche nach DIN 127,10 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 850.000 €

Parkplatz möglich 120 m<sup>2</sup> Garten

2 Schlafzimmer Balkon+Patio

Arbeitszimmer

Bad mit Fußbodenheizung





PREISMEYER

## Lage

In einer ruhigen, gut situierten Steglitzlage im Südwesten Berlins, unweit des Stadtparks 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 Klinkersteinfassaden des Gartenhauses und Seitenflügels wurden gesäubert und aufbereitet, um die architektonisch historische Ausstrahlung des ursprünglichen Baus zu erhalten.

Im Zuge der Kernsanierung des Wohnensembles 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 Stand zu bringen, ohne dabei die 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 mit Balkon*



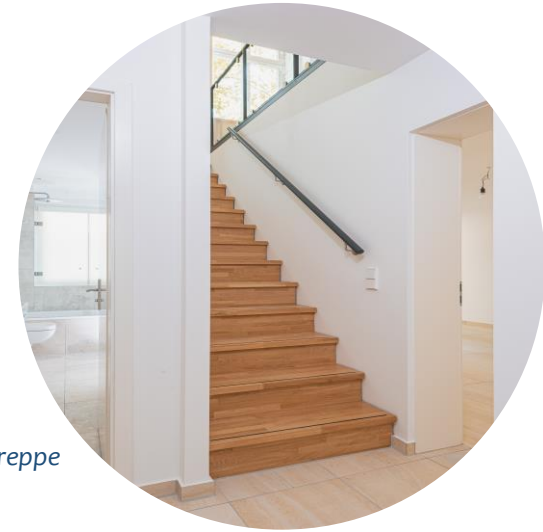
**PREISMEYER**

## Die Wohnung 01 – Maisonette mit Garten

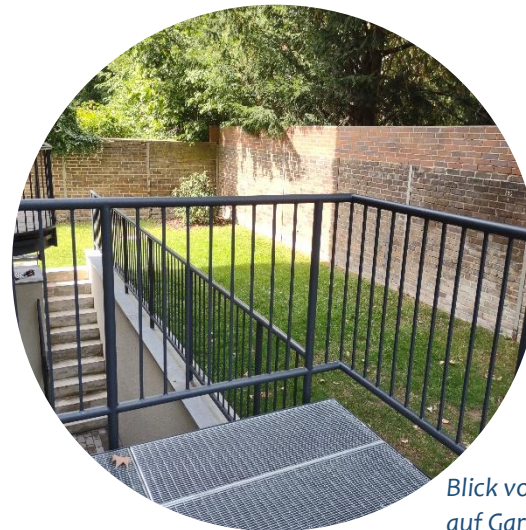
Der Eingang im Original Backsteinstil aus dem 19. Jahrhundert gewährt das Entrée über ein klassisches Treppenhaus in die 126 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung. Die Wohnung kann auf beiden Etagen begangen werden.

Beim Betreten gelangt man, das Gäste-WC passierend, direkt in den 50 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Der Raum ist offengehalten und mit Eichenparkett ausgestattet. Besonderer Blickfang des Raumes ist der Blick in den eigenen Garten. Vom Wohn- und Essbereich im Hochparterre gibt es auf der einen Seite einen Balkon und auf der anderen Seite (von der Küche aus) eine Terrasse. Balkon und Terrasse bieten jeweils einen direkten Zugang zum Garten. Der Wasseranschluss im Patio kann zur Bewässerung genutzt werden. Im Patio gibt es auch einen Stromanschluss.

Die zentral gelegene massive Holztreppe führt in den Schlafbereich im Souterrain. Hier gibt es zwei große Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Das Bad ist mit hochwertigen Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Von beiden Schlafzimmern hat man auch direkten Zugang zum Garten.



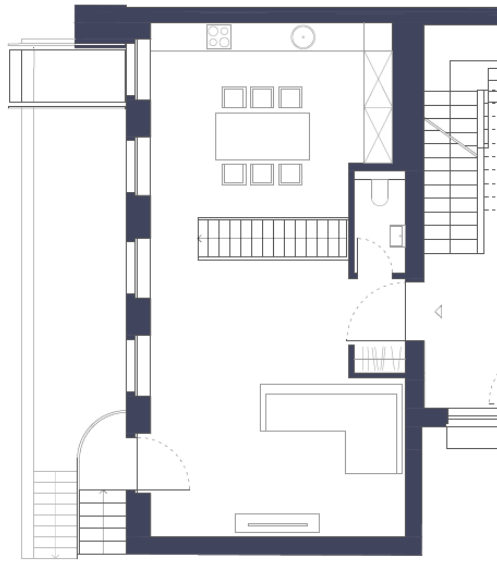
*Verbindungstreppe*



*Blick von der Küchenterrasse  
auf Garten und Patio*



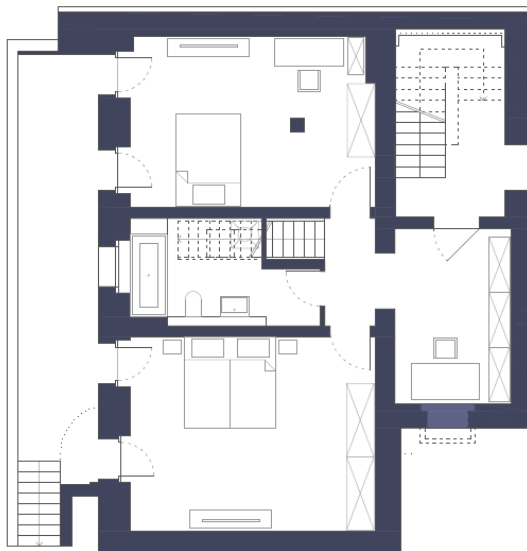
PREISMEYER



Obere Etage



Koch- Essbereich mit  
Terrasse und  
Zugang zum Garten



Untere Etage



Schlafzimmer mit Zugang  
zum Garten über Patio



**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 01

Wohnfläche	127,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	136,70 m <sup>2</sup>
Garten	120,00 m <sup>2</sup>

Kaufpreis	850.000 €
Stellplatz auf dem Grundstück	30.000 €

(provisionsfrei)

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

Preismeyer Verwaltungs GmbH  
Nürnberger Str. 67, 10787 Berlin

**Herr Eldar Shevach**  
**Tel: +49(0) 160 93 16 80 82**  
**Email: [info@preismeyer.com](mailto:info@preismeyer.com)**

