



PREISMEYER

Direktverkauf durch den Eigentümer

## 2-Zimmer, Grün und Zentral Berlin - Steglitz

Erstbezug nach Renovierung – bezugsfrei, Parkplatz möglich

Leydenallee 37, 12167 Berlin

Erstbezug nach Renovierung

Das gesamte Haus ist frisch renoviert

Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 499.200 €

Parkplatz separat möglich 1. OG

Bad mit Fußbodenheizung





**PREISMEYER**

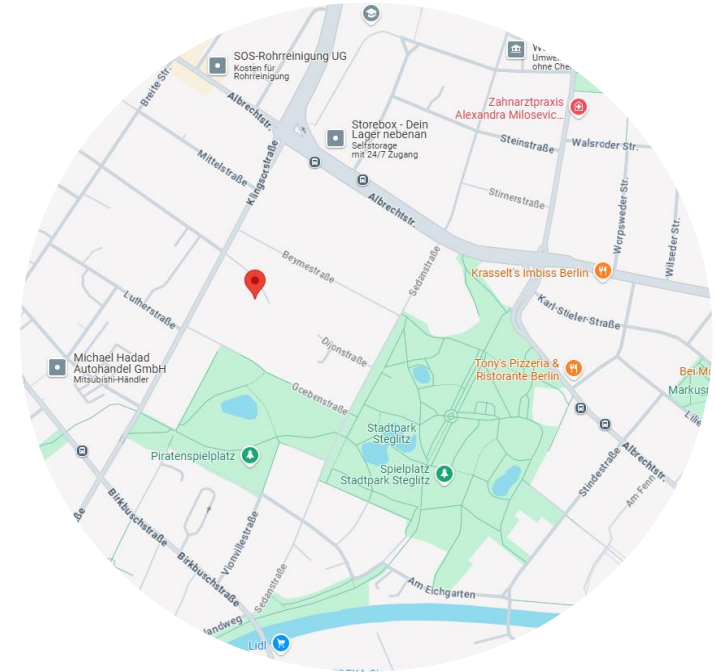
## Lage

In einer ruhigen, gut situierten Steglitzlage im Südwesten Berlins, unweit des Stadtparks Steglitz befindet sich das Haus Leydenallee 37, 12167 Berlin.

Das frisch renovierte Haus mit 5 Wohnungen befindet sich in einer Sackgasse der grünen Leydenallee. In der Nähe befinden sich berlintypische Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Shopping-Malls und gemütliche Parks, sowie der Stadtpark Steglitz und der stadtbekannte 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-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**

## Die Wohnung 03

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines frisch renovierten Hauses in Hanglage und ist vom Hauseingang aus bequem über eine halbe Treppe erreichbar.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen ansprechend gestalteten Eingangsbereich. Von hier aus führt der Weg nach links in das großzügige Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich. Der Wohnbereich ist nach Südwesten ausgerichtet und beeindruckt durch einen großen Balkon mit breiter Glasschiebetür.

Aufgrund der Hanglage liegt der Balkon höher als bei einer typischen Wohnung im ersten Obergeschoss und bietet einen weiten, unverstellten Blick ins Grüne – über Gärten und Dächer der umliegenden Einfamilienhäuser.

Im Flur befindet sich das neu gestaltete Badezimmer mit Fenster, moderner Badewanne und Fußbodenheizung. Zudem ist hier ein dezent integrierter Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für eine Waschmaschine untergebracht.

Das Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet, verfügt über ein großes Fenster und bietet einen Blick in den begrünten Vorgarten des Hauses.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne, neu installierte Pelletheizung, die sowohl effizient als auch umweltfreundlich arbeitet.



*Wohnzimmer mit Balkon*



*Schlafzimmer*



**PREISMEYER**





The floor plan shows a rectangular apartment with the following layout and dimensions:

- Schlafzimmer (Bedroom):** 14.7 m², located on the left side.
- Flur (Hallway):** 6.9 m², central area connecting rooms.
- Wohn-/Küche (Living/Dining/Kitchen):** 31.7 m², large open area on the right.
- Balkon (Balcony):** 5.0 m² (2.0 m² usable), located at the bottom right.
- Bedroom Details:** Includes a bed (2.07 m), wardrobe (1.75 m), and a small table (1.10 m).
- Kitchen Details:** Includes a sink (0.7 m), stove (1.77 m), and a refrigerator (1.46 m).
- Bathroom Details:** Includes a bathtub (1.75 m), toilet (0.7 m), and a shower (1.10 m).
- Entrance:** 1.46 m wide, leading from the hallway.
- Dimensions:** Overall width is 3.13 m, and overall depth is 5.56 m.





**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 03

Wohnfläche	64,04 m²
Nutzfläche	67,05 m²

Kaufpreis	499.200 €
Stellplatz auf dem Grundstück	10.000 €

(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)**

