

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**61 m<sup>2</sup> Wohnung, Grün und Zentral - Erstbezug nach Renovierung**



Objekt-Nr. OM-422086

### Wohnung

Verkauf: **458.000 €**

Ansprechpartner:  
Preismeyer Verwaltungs GmbH

Leydenallee 37  
12167 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,01 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	62,88 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des frisch renovierten Hauses in Hanglage und ist über eine halbe Treppe vom Hauseingang aus bequem erreichbar.

Beim Betreten gelangt man in einen angenehm gestalteten Eingangsbereich. Von hier aus führt der Weg nach links in das großzügige Schlafzimmer oder – über einen kurzen Flur – in das helle Wohnzimmer mit offener Küche.

Zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer liegt das moderne Badezimmer mit Badewanne und Fenster.

Im Flur ist zudem ein dezent integrierter Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine untergebracht.

Das Wohnzimmer ist nach Südwesten ausgerichtet und überzeugt mit einem großen Fenster sowie einem Balkon. Durch die Hanglage des Hauses bietet der Balkon einen weiten, offenen Blick ins Grüne – über Gärten und Dächer der angrenzenden Einfamilienhäuser.

Der Balkon verfügt über eine moderne elektrische Markise, die auf Knopfdruck angenehmen Schatten und zusätzlichen Komfort bietet.

Das Schlafzimmer misst ca. 17 m<sup>2</sup>, verfügt über ein großes Fenster und liegt direkt neben dem Badezimmer.

Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen, zentralen Klimaanlage ausgestattet, die an warmen Tagen für eine angenehme und gleichmäßige Temperatur sorgt. Das Klimasystem ist deckenintegriert und fügt sich harmonisch in das Raumdesign ein.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne, neu installierte Pelletheizung, die effizient und umweltfreundlich arbeitet.

## Ausstattung

Wir bieten in unserem frisch renovierten Haus insgesamt vier renovierte Wohnungen, Erstbezug, mit Größen zwischen 60 und 75 Quadratmetern an - Siehe Exposés

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Stellplatz möglich

## 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.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haus



# Exposé - Galerie



Haus



Haus



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnbereich offene Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich offene Küche



Wohnbereich offene Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Heizung



Heizung

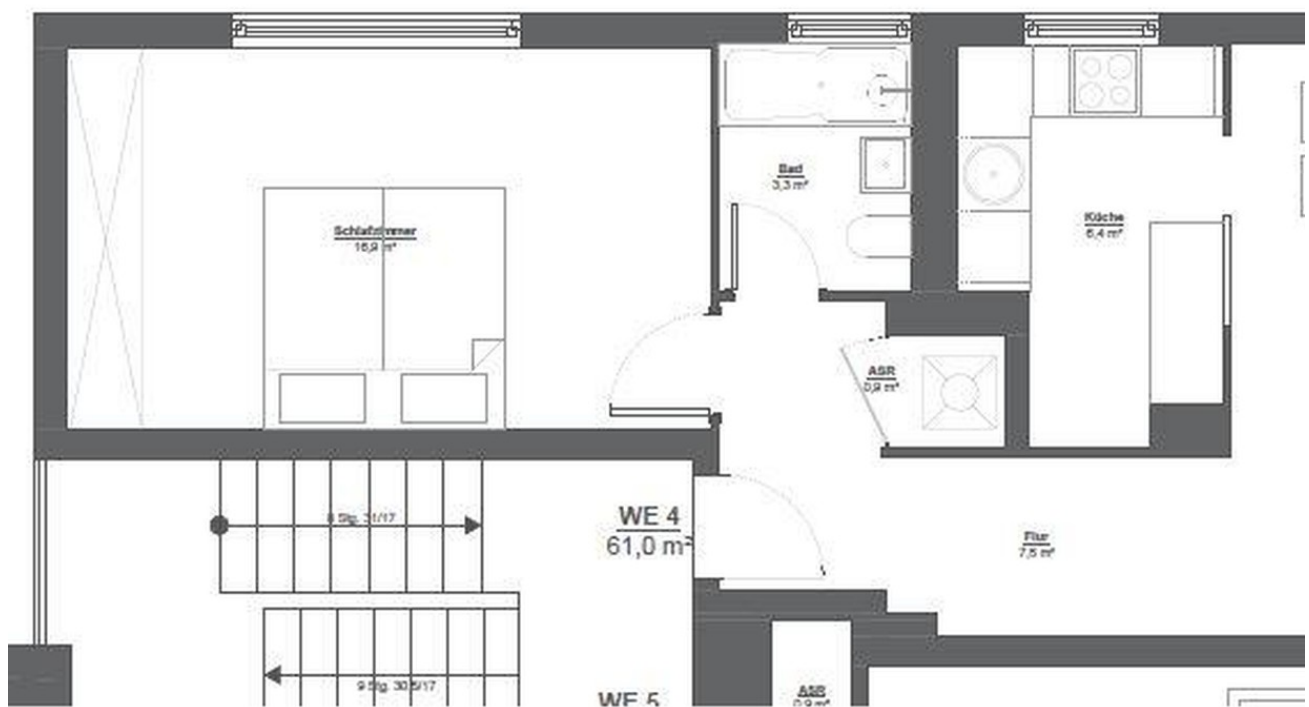


# Exposé - Galerie



Straße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé





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. 61 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 458.000 €

Parkplatz möglich 2. OG

Klimaanlage – zentrales Klimasystem

Bad mit Fußbodenheizung





PREISMEYER

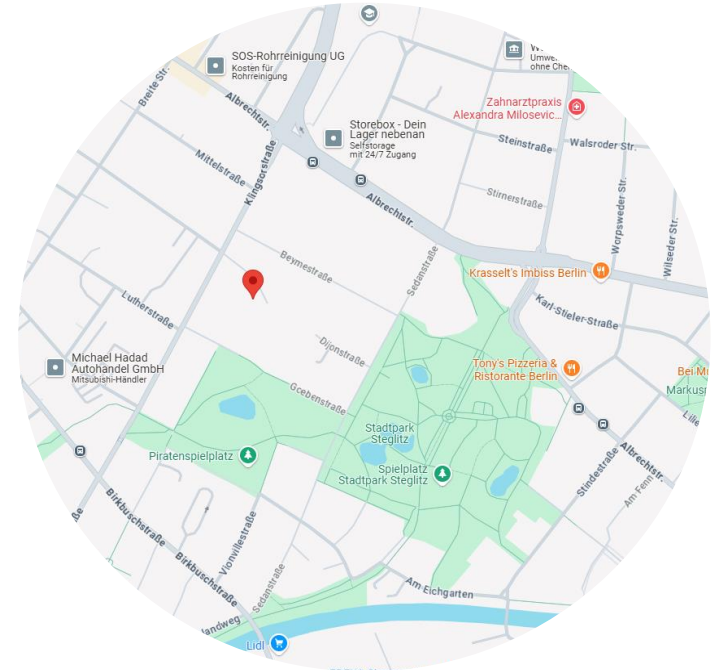
## Lage

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 04

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des frisch renovierten Hauses in Hanglage und ist über eine halbe Treppe vom Hauseingang aus bequem erreichbar.

Beim Betreten gelangt man in einen angenehm gestalteten Eingangsbereich. Von hier aus führt der Weg nach links in das großzügige Schlafzimmer oder – über einen kurzen Flur – in das helle Wohnzimmer mit offener Küche.

Zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer liegt das moderne Badezimmer mit Badewanne und Fenster.

Im Flur ist zudem ein dezent integrierter Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine untergebracht.

Das Wohnzimmer ist nach Südwesten ausgerichtet und überzeugt mit einem großen Fenster sowie einem Balkon. Durch die Hanglage des Hauses bietet der Balkon einen weiten, offenen Blick ins Grüne – über Gärten und Dächer der angrenzenden Einfamilienhäuser.

Der Balkon verfügt über eine moderne elektrische Markise, die auf Knopfdruck angenehmen Schatten und zusätzlichen Komfort bietet.

Das Schlafzimmer misst ca. 17 m<sup>2</sup>, verfügt über ein großes Fenster und liegt direkt neben dem Badezimmer.

Die gesamte Wohnung ist mit einer modernen, zentralen Klimaanlage ausgestattet, die an warmen Tagen für eine angenehme und gleichmäßige



*Wohnzimmer mit Balkon*



*Schlafzimmer*



**PREISMEYER**

Temperatur sorgt. Das Klimasystem ist deckenintegriert und fügt sich harmonisch in das Raumdesign ein.

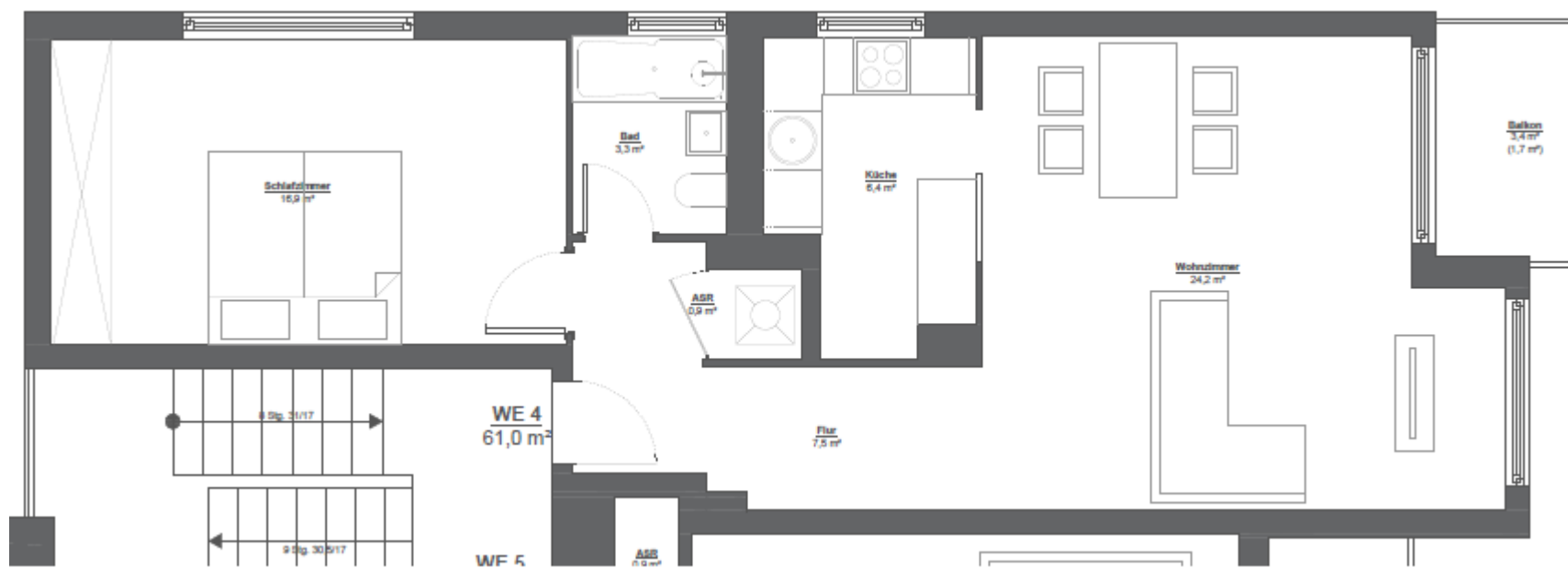
Beheizt wird die Wohnung über eine moderne, neu installierte Pelletheizung, die effizient und umweltfreundlich arbeitet.





PREISMEYER

## Grundriss







**PREISMEYER**

## Kennzahlen WE 04

Wohnfläche	61,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	62,88 m <sup>2</sup>

Kaufpreis	458.000 €
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)**

