

Leipzig - Gohlis-Süd

# Historisches Altbaujuwel für Eigennutzer

Objektnummer: 26474032



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

**Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	26474032	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1906		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung aus dem Jahr 1906 bietet auf ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt sieben Zimmer und steht für anspruchsvolles Wohnen in gepflegtem, denkmalgeschütztem Umfeld. Die im Jahr 2025 zuletzt modernisierte Immobilie verbindet den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßer Ausstattung und einer gehobenen Ausstattungsqualität.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein Eindruck von Großzügigkeit und Eleganz. Originaler Stuck, der die Decken ziert, sowie das charakteristische Fischgrätparkett unterstreichen den historischen Charakter der Räume und geben ihnen eine besondere Ausstrahlung. Die sieben Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Gestaltungsfreiraum – ideal, um individuelle Wohnkonzepte umzusetzen.

Vier geräumige Schlafzimmer ermöglichen Privatsphäre und Rückzug für Familienmitglieder oder Gäste. Für den Komfort im Alltag sorgen zwei Badezimmer, die den Anforderungen modernen Wohnens entsprechen.

Die Ausstattung umfasst eine bereits integrierte Einbauküche, welche sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt. Hier sind Funktionalität und Stil vereint und bieten einen angenehmen Ort für gemeinsame Mahlzeiten.

Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, der sich optimal als zusätzlicher Wohnbereich, Lesezimmer oder kreativer Raum nutzen lässt. Durch die lichtdurchflutete Atmosphäre wird hier ein naturnahes Wohngefühl geschaffen, das zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Platz für entspannte Stunden und persönliche Momente an der frischen Luft. Der Ausblick auf den sehr gepflegten Innenhof trägt zusätzlich zur angenehmen Atmosphäre bei, die in diesem Zuhause spürbar wird.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in einem eigenen Kellerabteil. Für den Fuhrpark steht ein PKW-Stellplatz im Innenhof zur Verfügung, der den Alltag komfortabel unterstützt.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die 1998 durchgeführte Sanierung sowie die kontinuierlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis 2025 sorgen für ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnumfeld. Die Wohnung ist durch ihre Zentralheizung ganzjährig in Bezug auf das Raumklima angenehm und entspricht

modernen Standards.

**Die denkmalgeschützte Immobilie verbindet Geschichte und Gegenwart auf besondere Weise und ermöglicht eine besondere Wohnqualität im städtischen Raum. Diese Etagenwohnung eignet sich sowohl für anspruchsvolle Privatnutzer als auch für Paare oder Familien, die Wert auf einen besonderen Rahmen legen.**

**Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins. Erleben Sie die Verbindung aus Historie, Großzügigkeit und gehobener Wohnkultur bei einer individuellen Führung vor Ort.**

**Folgen Sie uns schon auf Instagram?**

**[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)**

**Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## **Ausstattung und Details**

- **Sieben Zimmer**
- **Fischgrätparkett**
- **Originaler Stuck**
- **Einbauküche**
- **Wintergarten**
- **Zwei Balkone**
- **PKW-Stellplatz im Innenhof**
- **Kellerabteil**
- **Sehr gepflegter Innenhof**

**Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## **Alles zum Standort**

Gohlis-Süd präsentiert sich als ein etabliertes, bürgerliches Wohnviertel mit einem charmanten Mix aus sanierten Gründerzeitbauten und modernen Wohnkonzepten. Die kontinuierliche Modernisierung der Gebäude und die gepflegte Nachbarschaft verleihen dem Stadtteil eine besondere Wohnqualität, die Familien ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage ermöglicht es, den Alltag entspannt zu gestalten und gleichzeitig von der Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum zu profitieren. Hier finden Familien ein lebendiges, aber zugleich behagliches Umfeld, das Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung schafft.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Kindertagesstätten wie die „Gohliser Mühle“ und „Lipsiland“ sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie die „Aktive Schule Leipzig“ in rund sieben Minuten bequem erreichbar sind. Die Nähe zum Mediacampus Villa Ida und der Leipzig School of Media eröffnet zudem spannende Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend gewährleistet: Kinderärztinnen und Fachärzte sind in einem Umkreis von sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein REWE-Supermarkt, erleichtern den täglichen Bedarf, während zahlreiche Parks und Spielplätze wie der Schillerhain und die Sportanlage Mühlwiese in nur zwei bis vier Minuten zum Spielen und Erholen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Straßenbahn- und Bushaltestellen „Stallbaumstraße“ (zwei Minuten Fußweg) sowie „Menckestraße“ (sechs Minuten Fußweg) optimal gewährleistet, sodass auch ohne Auto alle wichtigen Ziele schnell erreichbar sind.

Dieses Wohnumfeld in Gohlis-Süd bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und urbaner Lebensfreude. Hier finden Eltern und Kinder nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem gemeinsames Wachstum und eine glückliche Zukunft selbstverständlich sind.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

[https://www.instagram.com/vonpoll\\_immobilien\\_leipzig/](https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/)

**Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sebastian Wießner**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig**

**Tel.: +49 341 - 58 32 88 0**

**E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**