

Leipzig - Gohlis-Süd

Eigennutzertraum mit eigenem Gartenanteil und direkter Rosentalnähe

Objektnummer: 26474031



KAUFPREIS: 237.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26474031
Wohnfläche	ca. 62 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	237.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Die Immobilie



Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

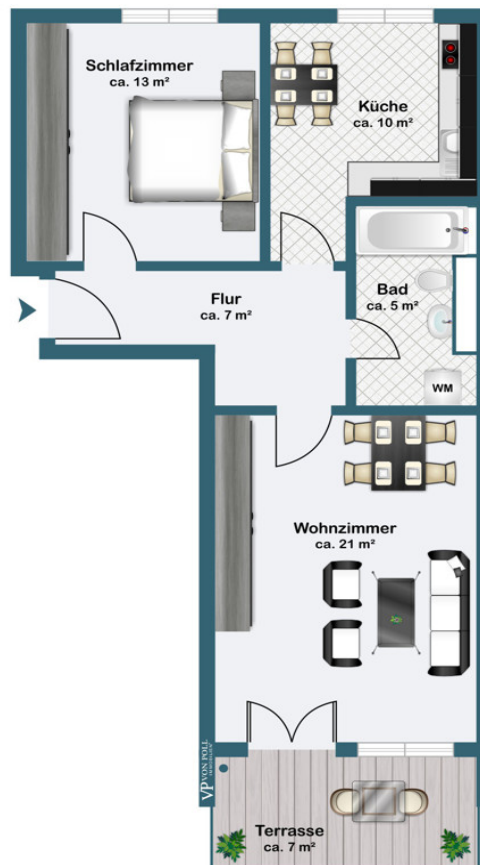
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 62 m² eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Paare. Das im Jahr 1996 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2022 modernisiert.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft und zum Entspannen einlädt. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Die Wohnung überzeugt durch ihren gepflegten Zustand, Laminatböden und ist sofort bezugsfrei. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot, ebenso wie die Mitnutzung eines gemeinschaftlichen Fahrradkellers.

Insgesamt erwartet Sie eine sofort verfügbare Wohnung mit komfortabler Ausstattung, praktischem Grundriss und attraktivem Außenbereich – ideal für alle, die modernes Wohnen in gepflegtem Umfeld schätzen.

Gern präsentieren wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und zeigen Ihnen das vorhandene Potenzial vor Ort.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Ausstattung und Details

- Ideal für Eigennutzer
- Einbauküche
- Terrasse mit Gartenanteil
- Laminat
- Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- Fahrradkeller

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Alles zum Standort

Gohlis-Süd zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Leipzigs und verbindet urbanes Leben mit einem ruhigen, grünen Wohnumfeld. Der Stadtteil überzeugt durch seine gepflegte Gründerzeitarchitektur, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Berufstätigen beliebt.

Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar. Grünanlagen wie der Schillerhain sowie verschiedene Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungswert.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Leipziger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Insgesamt bietet Gohlis-Süd eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, gewachsener Nachbarschaft und hoher Wohnqualität – ein attraktiver Standort für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Objektnummer: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26474031 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com