

Leipzig - Gohlis-Süd

## Spacious family home in a city location

*Property ID: 25474017*



**PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 404 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25474017</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.090.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 196 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Rooms</b>	<b>6</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2025</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2006</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

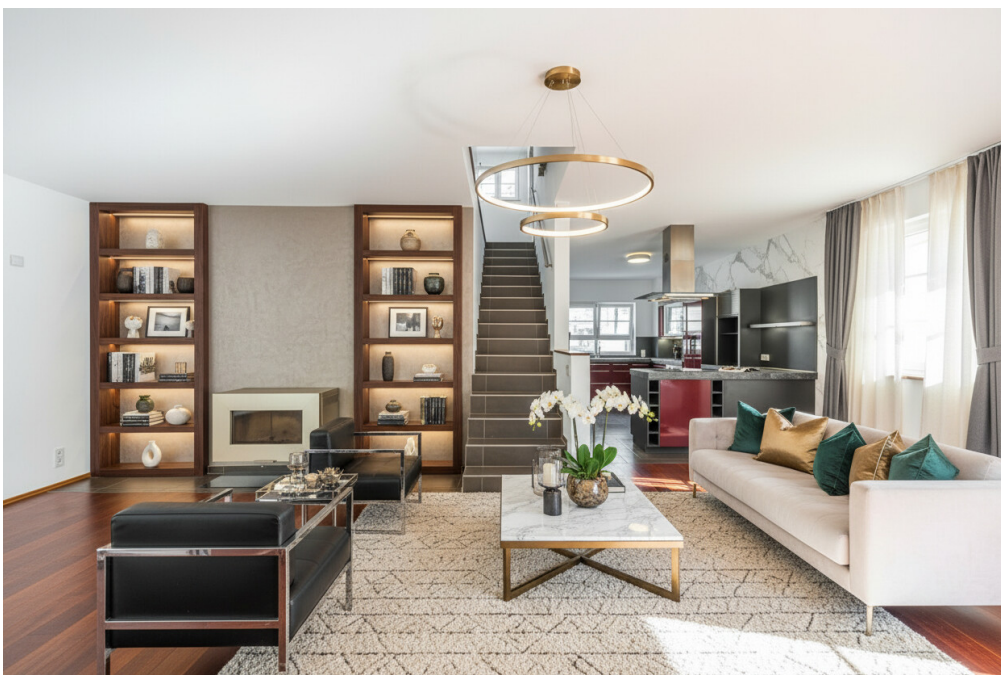
Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	26.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.09.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## The property



Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## The property



Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## The property



Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## The property



Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## The property



Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

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

**Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## A first impression

This impressive detached house, built in 2006 and most recently extensively modernized in 2025, combines a spacious layout with thoughtful features and high-quality construction. With approximately 196 m<sup>2</sup> of living space, the property offers ample room for a variety of living needs. The approximately 404 m<sup>2</sup> plot is landscaped for easy maintenance and includes a private garage as well as various comfort features that make everyday life pleasant. On the ground floor, this detached villa boasts an open-plan living and dining area with a fireplace that provides cozy warmth during the cooler months. The modern, open-plan fitted kitchen is optimally integrated into the space, making cooking and dining a central social hub. The rooms feature tropical hardwood flooring. This so-called Merbau wood is extremely durable and robust, ensuring a long lifespan. A total of six generously sized rooms are available, including four potential bedrooms, some of which are equipped with custom-made built-in wardrobes. The attic is air-conditioned and suitable as a studio, additional bedroom, or workspace. An extra fireplace in the studio contributes to a cozy atmosphere. Another highlight is the adjoining conservatory, which has been fitted with new bankirai wood flooring and offers a sheltered view of the surrounding greenery. Two modern bathrooms, one of which features elegant natural slate, provide comfort for family and guests. Underfloor heating is installed throughout the entire living area, including the fully finished basement. The basement offers ample storage space and additional utility options. Technical features include a video intercom system, a comprehensive security system, and a robotic lawnmower that ensures a consistently well-maintained outdoor area. Heating is provided efficiently and environmentally friendly via a geothermal system. A cistern is also available for sustainable garden irrigation. The property is in excellent condition and is ideal for families or couples with high standards of living comfort and quality. And all this in close proximity to the city center. Thanks to its high-quality construction and continuous modernization, particular emphasis has been placed on maintaining its value and the property's features. The quiet yet well-connected location offers easy access to schools, shops, and leisure activities. This villa is ready for immediate occupancy and offers flexible usage options. See for yourself the thoughtful details and generous living space of this detached house during a viewing. Our team is happy to provide further information or arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## **Details of amenities**

- **Stadtvilla**
- **Sechs Zimmer**
- **Vier mögliche Schlafzimmer (teilweise ausgestattet mit Einbauschränken)**
- **Voll unterkellert mit Fußbodenheizung sowie ein Starkstromanschluss für eine Sauna**
- **Kamine im Erdgeschoss und Atelier**
- **Großzügige Terrasse in Südausrichtung**
- **Offene Küche mit Einbauküche**
- **Tageslichtbad mit Naturschiefer verlegt**
- **Videowechselsprechanlage**
- **Elektrische Rollläden**
- **Wintergarten mit Bankirai verlegt**
- **Klimaanlage im Dachgeschoss**
- **Glasfaser vorhanden**
- **Erdwärme**
- **Zisterne**
- **Garage**
- **Sicherheitssystem**
- **Rasenroboter**

**Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## All about the location

Leipzig überzeugt als lebendige Stadt mit einem dynamisch wachsenden Immobilienmarkt, getragen von einer jungen Bevölkerung. Die moderne Infrastruktur, das ausgezeichnete Nahverkehrsnetz sowie vielfältige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sichern eine hohe Lebensqualität. Die wirtschaftliche Vielfalt in Branchen wie Automobil, Logistik, Biotechnologie und IT sorgt für stabile Arbeitsplätze.

Gohlis-Süd ist ein familienfreundlicher Stadtteil mit sicherer, gepflegter Umgebung und viel Grün. Historische Eleganz trifft hier auf Ruhe und Parks, die Kindern Raum zum Spielen bieten. Die gute Nahverkehrsanbindung sowie Nähe zu Arbeitgebern und Schulen machen den Stadtteil begehrt für Familien, die Wert auf Sicherheit und Lebensqualität legen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Gesundheitsversorgung in unmittelbarer Nähe. Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parks laden zur Freizeitgestaltung ein. Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe City und Denny's BioMarkt sind fußläufig erreichbar. Die Straßenbahn- und Busstation Georg-Schumann-/Lützowstraße ist nur 2 Minuten entfernt, was eine stressfreie Mobilität garantiert.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, guter Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten macht Gohlis-Süd zu einem idealen Ort für Familien, die eine behütete und lebendige Umgebung suchen.

**Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 26.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**Property ID: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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