

Leipzig - Gohlis-Süd

Eigennutzertraum mit eigenem Gartenanteil und direkter Rosentalnähe

Property ID: 26474031



PURCHASE PRICE: 237.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

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

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

At a glance

Property ID	26474031
Living Space	ca. 62 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	237.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.03.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

The property



Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

The property



Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

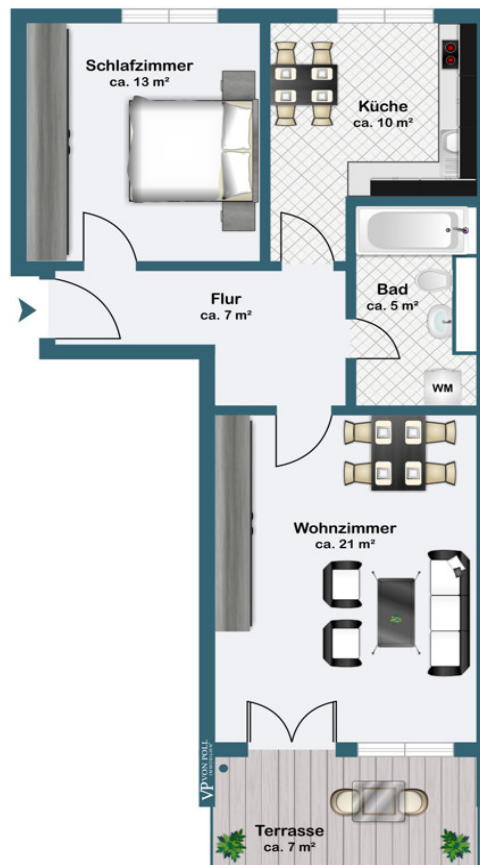
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

A first impression

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/

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Details of amenities

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

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

All about the location

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.

Property ID: 26474031 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Other information

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.

Property ID: 26474031 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com