

Leipzig - Gohlis-Süd

## Amplia casa familiar en una zona urbana.

Número de propiedad: 25474017



PRECIO DE COMPRA: **1.090.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 196 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **6** •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: **404 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## De un vistazo

Número de propiedad	25474017	Precio de compra	1.090.000 EUR
Superficie habitable	ca. 196 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	2006	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

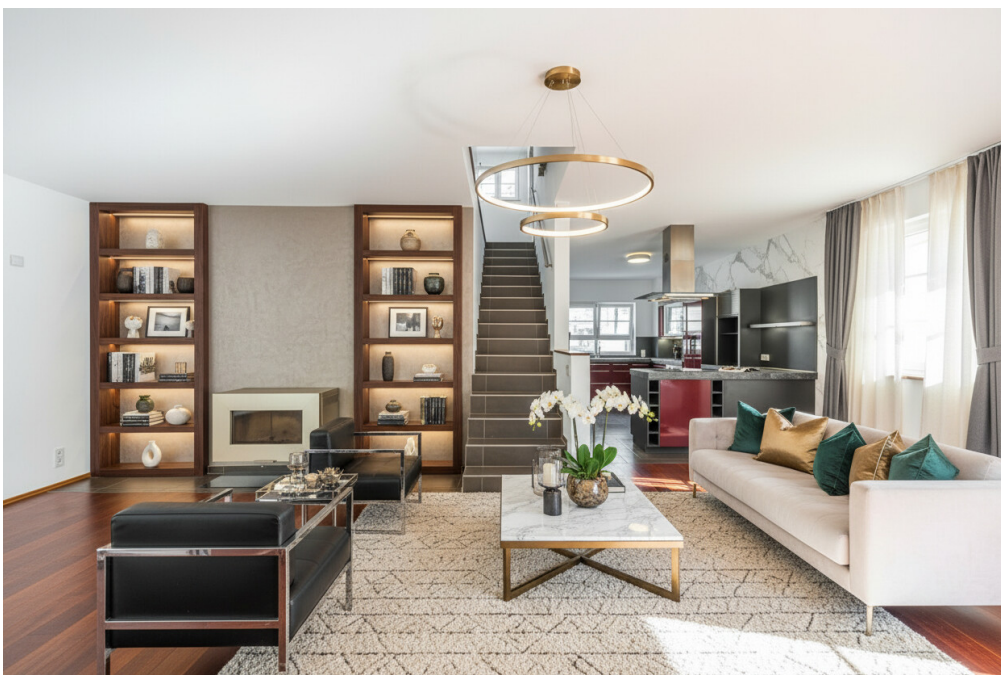
Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Geotermia	Demanda de energía final	26.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	30.09.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propiedad



Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Una primera impresión

Esta impresionante casa unifamiliar, construida en 2006 y modernizada en 2025, combina una distribución espaciosa con detalles bien pensados y una construcción de alta calidad. Con aproximadamente 196 m<sup>2</sup> de superficie habitable, la propiedad ofrece amplio espacio para diversas necesidades. La parcela de aproximadamente 404 m<sup>2</sup> está ajardinada para facilitar el mantenimiento e incluye un garaje privado, así como diversas comodidades que hacen la vida cotidiana más agradable. En la planta baja, esta villa independiente cuenta con un salón-comedor de planta abierta con chimenea que proporciona una calidez acogedora durante los meses más fríos. La moderna cocina americana está perfectamente integrada en el espacio, convirtiendo la cocina y la mesa en un punto de encuentro social. Las habitaciones cuentan con suelos de madera tropical. Esta madera, denominada Merbau, es extremadamente duradera y robusta, lo que garantiza una larga vida útil. Hay un total de seis habitaciones de gran tamaño, incluyendo cuatro posibles dormitorios, algunos de los cuales están equipados con armarios empotrados a medida. El ático cuenta con aire acondicionado y es ideal como estudio, dormitorio adicional o espacio de trabajo. Una chimenea adicional en el estudio contribuye a crear un ambiente acogedor. Otro punto a destacar es el invernadero contiguo, equipado con nuevo suelo de madera de bankirai y con vistas protegidas a la vegetación circundante. Dos modernos baños, uno de ellos con elegante pizarra natural, ofrecen comodidad a la familia y a los invitados. La calefacción por suelo radiante se instala en toda la sala de estar, incluido el sótano completamente terminado. El sótano ofrece amplio espacio de almacenamiento y servicios adicionales. Las características técnicas incluyen un sistema de videoportero, un sistema de seguridad integral y un robot cortacésped que garantiza un espacio exterior siempre en buen estado. La calefacción se proporciona de forma eficiente y respetuosa con el medio ambiente mediante un sistema geotérmico. También dispone de una cisterna para el riego sostenible del jardín. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y es ideal para familias o parejas que buscan un alto nivel de confort y calidad de vida. Y todo ello muy cerca del centro de la ciudad. Gracias a su construcción de alta calidad y a su continua modernización, se ha puesto especial énfasis en mantener su valor y las características de la propiedad. Su ubicación tranquila y bien comunicada ofrece fácil acceso a colegios, tiendas y actividades de ocio. Esta villa está lista para entrar a vivir de inmediato y ofrece opciones de uso flexibles. Descubra los detalles cuidados y el amplio espacio habitable de esta casa unifamiliar durante una visita. Nuestro equipo estará encantado de proporcionarle más información o concertar una cita para visitarla.

**Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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