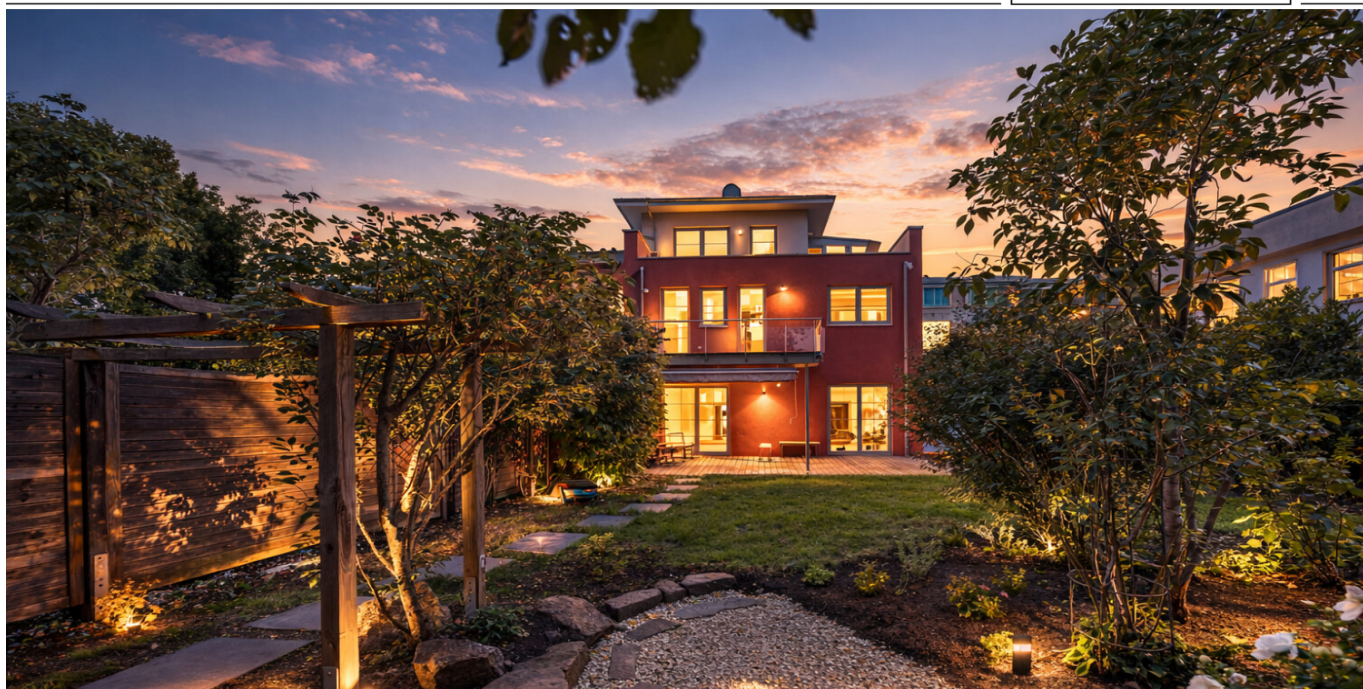


Leipzig - Gohlis-Süd

# Maison familiale spacieuse en centre-ville

CODE DU BIEN: 25474017



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

**PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 404 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25474017               | Prix d'achat                 | 1.090.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 196 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Pièces                 | 6                      | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Chambres à coucher     | 5                      | Modernisation / Rénovation   | 2025  |
| Salles de bains        | 2                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 2006                   | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x Garage             | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                            |
|---|----------------------|---|----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                     | Géothermie           | Consommation d'énergie                                | 26.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 30.09.2035           | Classement énergétique                                | A+                         |
| Source d'alimentation                         | Chaleur géothermique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2006                       |

CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Une première impression

Cette impressionnante maison individuelle, construite en 2006 et entièrement rénovée en 2025, allie des volumes généreux à des aménagements bien pensés et une construction de haute qualité. Avec environ 196 m<sup>2</sup> de surface habitable, la propriété offre un espace confortable pour répondre à divers besoins. Le terrain d'environ 404 m<sup>2</sup> est paysagé pour un entretien facile et comprend un garage privé ainsi que de nombreux équipements de confort qui rendent le quotidien agréable. Au rez-de-chaussée, cette villa individuelle dispose d'un espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger avec une cheminée qui procure une chaleur agréable durant les mois les plus frais. La cuisine moderne et équipée, ouverte sur l'espace, s'intègre parfaitement à la pièce, faisant de la cuisine et des repas un lieu de convivialité central. Les pièces sont revêtues d'un parquet en bois exotique. Ce bois, appelé Merbau, est extrêmement durable et robuste, garantissant une longue durée de vie. Au total, six pièces spacieuses sont disponibles, dont quatre chambres potentielles, certaines étant équipées de placards intégrés sur mesure. Le grenier est climatisé et peut être aménagé en studio, chambre supplémentaire ou espace de travail. Une cheminée supplémentaire dans le studio contribue à créer une ambiance chaleureuse. Autre atout : la véranda attenante, dotée d'un nouveau parquet en bois de bankirai et offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. Deux salles de bains modernes, dont une élégante en ardoise naturelle, assurent le confort de la famille et des invités. Un chauffage au sol est installé dans toute la surface habitable, y compris au sous-sol entièrement aménagé. Ce dernier offre un vaste espace de rangement et des possibilités d'aménagement supplémentaires. Parmi les équipements techniques, on trouve un interphone vidéo, un système de sécurité complet et une tondeuse robotisée garantissant un entretien impeccable des espaces extérieurs. Le chauffage est assuré efficacement et écologiquement par un système géothermique. Une citerne permet un arrosage durable du jardin. Ce

bien, en excellent état, est idéal pour les familles ou les couples exigeants en matière de confort et de qualité de vie. Le tout à proximité immédiate du centre-ville. Grâce à sa construction de haute qualité et à sa modernisation constante, une attention particulière a été portée à la préservation de sa valeur et de ses atouts. Son emplacement calme et bien desservi offre un accès facile aux écoles, aux commerces et aux loisirs. Cette villa est disponible immédiatement et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Venez découvrir par vous-même les finitions soignées et le généreux espace de vie de cette maison individuelle lors d'une visite. Notre équipe se tient à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Tout sur l'emplacement

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 Dennis 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.

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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