

**Leipzig - Gohlis-Süd**

????????? ?????????????????? ?????? ?? ??? ?????????????? ?????  
?????

**Αριθμός ακινήτου: 25474017**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.090.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 196 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 404 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?? ??? ??????

?????? ????????	25474017	???? ??????	1.090.000 EUR
??????????	ca. 196 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	6	???????????????	???????????????
?????????? ???	5	???????????	<b>Käuferprovision</b>
??????????	2		<b>beträgt 3,00 % (inkl.</b>
???? ????????????	2006		<b>MwSt.) des</b>
????? ????????????	1 x ??????	???? ??????????????	<b>beurkundeten</b>
		????? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
		???????	2025
		????????? ??????????????	???????
		???????	???????, WC
			???????????, ??????
			?????, ????????????????
			?????????, ??????????

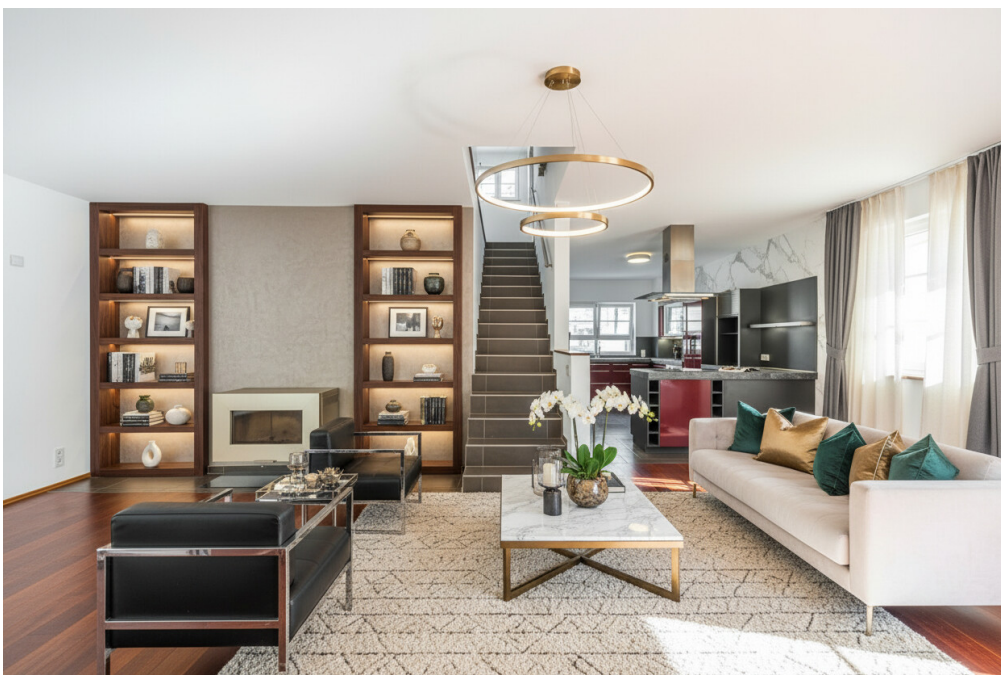
Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?????????? ???? ?

????????? ?????????	????????? ???? ?	????????????? ?????????	<b>BEDARF</b>
???? ???? ?	???? ?	???? ? ? ? ? ? ???? ?	<b>26.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????? ????????????? ???? ? ?	<b>30.09.2035</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>A+</b>
???? ???? ?	???? ?	???? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ? ???? ? ? ? ? ?	<b>2006</b>

Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

?? ????????

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



**Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

**?????????????? ???? ??????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

**????? ?????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Sebastian Wießner**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig**

**Tel.: +49 341 - 58 32 88 0**

**E-Mail: leipzig@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

**www.von-poll.com**