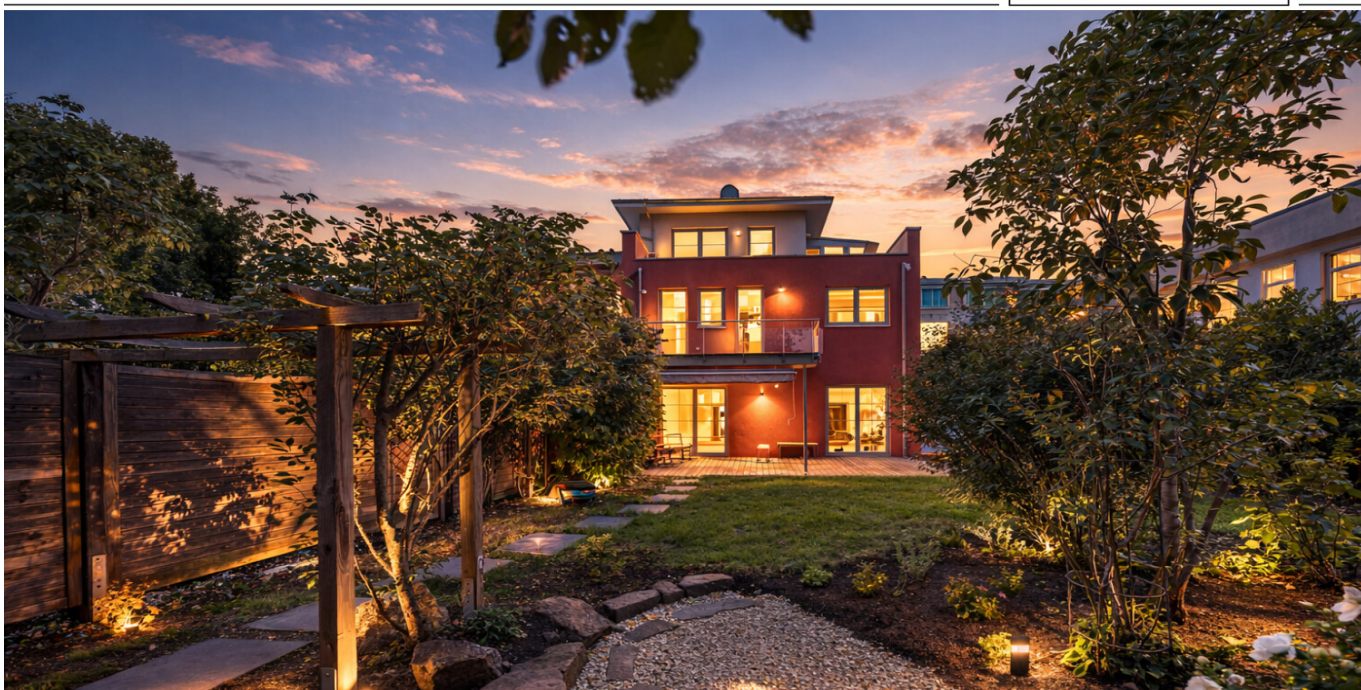


Leipzig - Gohlis-Süd

# Ευρύχωρο οικογενειακό σπίτι σε μια τοποθεσία στην πόλη

Αριθμός ακινήτου: 25474017



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

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

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

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25474017	Τιμή αγοράς	1.090.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 196 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Δωμάτια	6	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έτος ανακαίνισης	2025
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2006	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμία	Τελική ζήτηση ενέργειας	26.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2006

Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Το ακίνητο



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

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

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εντυπωσιακή μονοκατοικία, κατασκευασμένη το 2006 και εκσυγχρονισμένη εκτενώς το 2025, συνδυάζει μια ευρύχωρη διαρρύθμιση με προσεγμένα χαρακτηριστικά και υψηλής ποιότητας κατασκευή. Με περίπου 196 τ.μ. χώρου διαβίωσης, το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για μια ποικιλία αναγκών διαβίωσης. Το οικόπεδο περίπου 404 τ.μ. είναι διαμορφωμένο για εύκολη συντήρηση και περιλαμβάνει ιδιωτικό γκαράζ, καθώς και διάφορα χαρακτηριστικά άνεσης που κάνουν την καθημερινή ζωή ευχάριστη. Στο ισόγειο, αυτή η ανεξάρτητη βίλα διαθέτει έναν ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας με τζάκι που προσφέρει ζεστή ζεστασιά κατά τους πιο δροσερούς μήνες. Η μοντέρνα, εντοιχισμένη κουζίνα είναι ιδανικά ενσωματωμένη στον χώρο, καθιστώντας το μαγείρεμα και το φαγητό κεντρικό κοινωνικό κέντρο. Τα δωμάτια διαθέτουν τροπικό δάπεδο από σκληρό ξύλο. Αυτό το λεγόμενο ξύλο Merbau είναι εξαιρετικά ανθεκτικό και στιβαρό, εξασφαλίζοντας μεγάλη διάρκεια ζωής. Διατίθενται συνολικά έξι ευρύχωρα δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων πιθανών υπνοδωματίων, μερικά από τα οποία είναι εξοπλισμένα με εντοιχισμένες ντουλάπες κατά παραγγελία. Η σοφίτα είναι κλιματιζόμενη και κατάλληλη ως στούντιο, επιπλέον υπνοδωμάτιο ή χώρος εργασίας. Ένα επιπλέον τζάκι στο στούντιο συμβάλλει σε μια ζεστή ατμόσφαιρα. Ένα άλλο αξιοθέατο είναι το διπλανό θερμοκήπιο, το οποίο έχει τοποθετηθεί με νέο ξύλινο δάπεδο bankirai και προσφέρει προστατευμένη θέα στο γύρω πράσινο. Δύο μοντέρνα μπάνια, το ένα εκ των οποίων διαθέτει κομψό φυσικό σχιστόλιθο, παρέχουν άνεση στην οικογένεια και τους επισκέπτες. Ενδοδαπέδια θέρμανση είναι εγκατεστημένη σε ολόκληρο τον χώρο διαβίωσης, συμπεριλαμβανομένου του πλήρως ολοκληρωμένου υπογείου. Το υπόγειο προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο και πρόσθετες επιλογές κοινής ωφέλειας. Τα τεχνικά χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν σύστημα θυροτηλεόρασης, ολοκληρωμένο σύστημα ασφαλείας και ρομποτική χλοοκοπτική μηχανή που εξασφαλίζει έναν σταθερά καλά

συντηρημένο εξωτερικό χώρο. Η θέρμανση παρέχεται αποτελεσματικά και φιλικά προς το περιβάλλον μέσω γεωθερμικού συστήματος. Διατίθεται επίσης δεξαμενή για βιώσιμη άρδευση κήπου. Το ακίνητο είναι σε άριστη κατάσταση και είναι ιδανικό για οικογένειες ή ζευγάρια με υψηλά πρότυπα άνεσης και ποιότητας διαβίωσης. Και όλα αυτά σε κοντινή απόσταση από το κέντρο της πόλης. Χάρη στην υψηλής ποιότητας κατασκευή και τον συνεχή εκσυγχρονισμό του, έχει δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στη διατήρηση της αξίας του και των χαρακτηριστικών του ακινήτου. Η ήσυχη αλλά καλά συνδεδεμένη τοποθεσία προσφέρει εύκολη πρόσβαση σε σχολεία, καταστήματα και δραστηριότητες αναψυχής. Αυτή η βίλα είναι έτοιμη για άμεση κατοίκηση και προσφέρει ευέλικτες επιλογές χρήσης. Δείτε μόνοι σας τις προσεγμένες λεπτομέρειες και τον γενναιόδωρο χώρο διαβίωσης αυτής της μονοκατοικίας κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης. Η ομάδα μας είναι στην ευχάριστη θέση να σας παράσχει περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσει ένα ραντεβού για επίσκεψη.

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

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

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

## Άλλες πληροφορίες

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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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