

Leipzig – Gohlis-Süd

## Großzügiges Familiendomizil in Stadtlage

???????: 25474017



?????: 1.220.000 EUR • ??????: ca. 196 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ??????: 404 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

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

????????? ??????????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25474017	????? ???????	1.220.000 EUR
???????????	ca. 196 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????????	6	???????????	???????????????
?????????? ???	5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	2	????? ??????????????	2025
????? ??????????????	2006	???????	???????
????? ??????????????	1 x ???????	???????	?????????, WC ?????????????, ?, ?????, ????????????????? ????????, ????????

????????? ??????????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

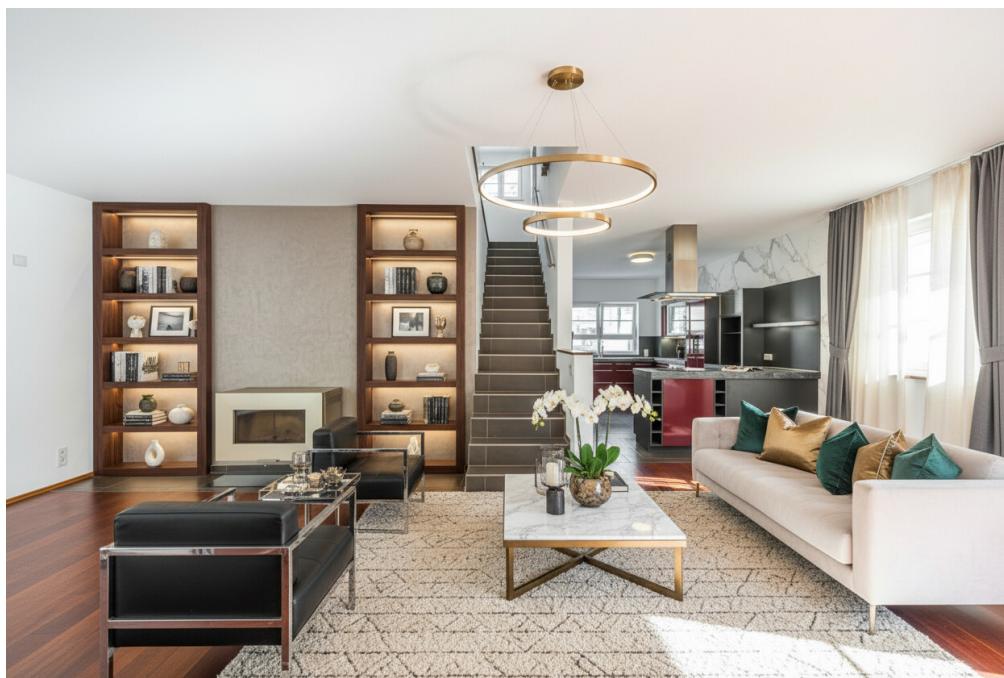
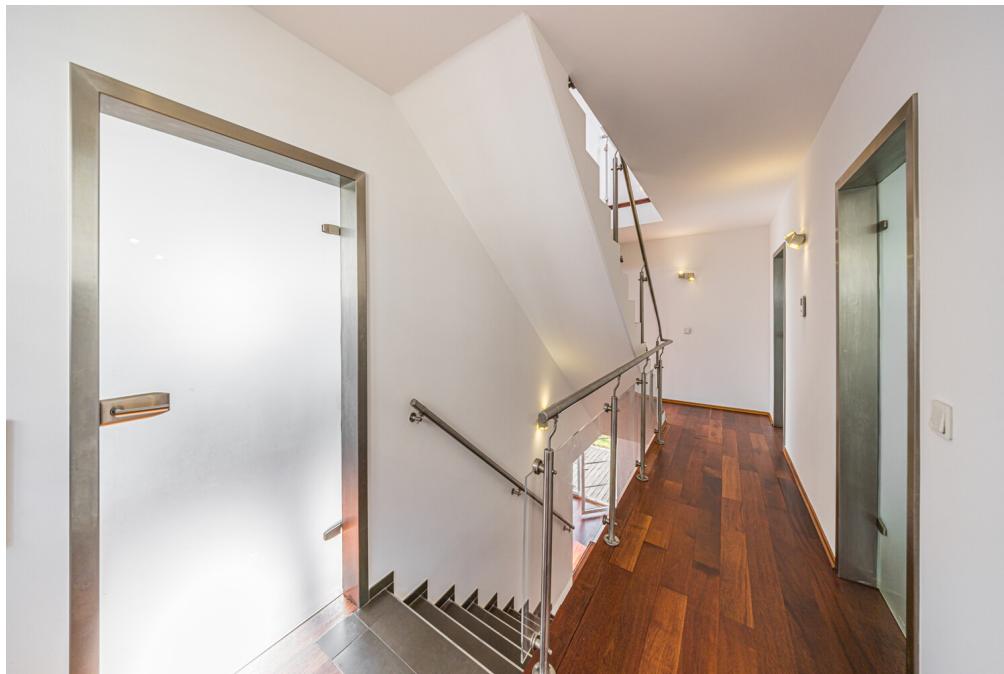
## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	?????????????
???????????????	30.09.2035
?????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	???????????????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	26.90 kWh/m²a
???????????	
???????????	A+
???????????	
???? ??????????????	2006
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

?? ??????



????????? ??????????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

?? ????????



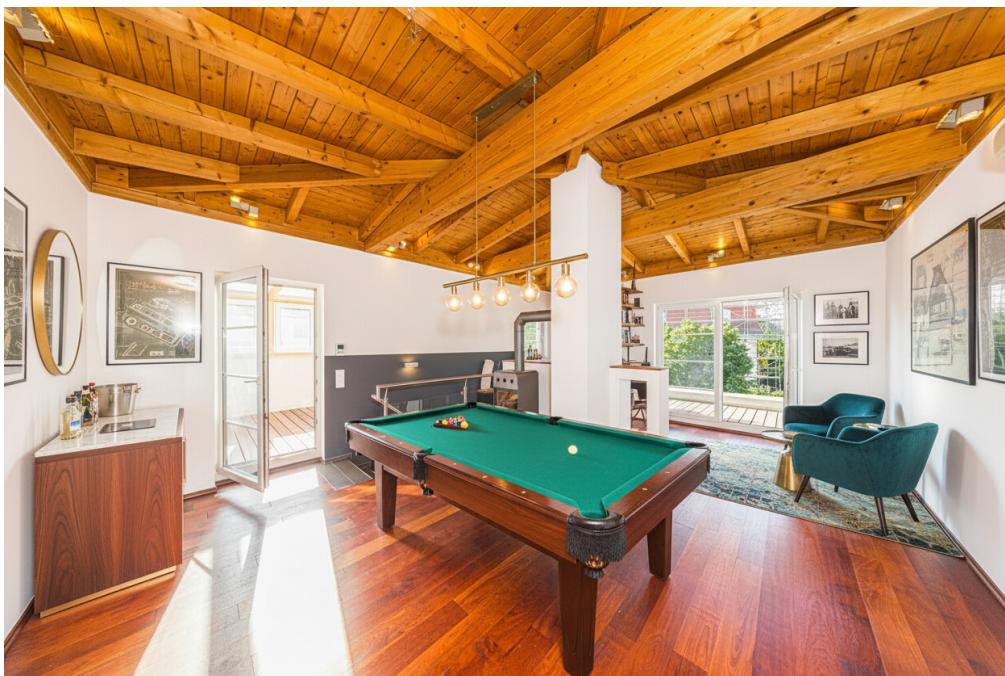
????????? ??????????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

?? ????????



????????? ??????????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

?? ????????



????????? ??????????: 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)

???????? ?????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

## ??? ????? ????????

Dieses repräsentative Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2006 und zuletzt im Jahr 2025 umfassend modernisiert, verbindet großzügige Raumauflistung mit durchdachter Ausstattung und hoher Bauqualität. Auf einer Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnanforderungen. Das ca. 404 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und umfasst eine eigene Garage sowie verschiedene Komfort-Extras, die das tägliche Leben angenehm gestalten.

Im Erdgeschoss überzeugt die freistehende Stadtvilla mit einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich sowie Kamin, der in der kühlen Jahreszeit für wohlige Wärme sorgt. Die moderne Einbauküche ist offen gehalten und optimal in den Raum integriert, sodass Kochen und gemeinsames Essen zum kommunikativen Mittelpunkt werden. Die Zimmer wurden mit einem tropischen Vollholzboden verlegt. Das sogenannte Merbau-Holz ist extrem strapazierfähig und robust und dadurch sehr langlebig.

Insgesamt stehen sechs großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter vier mögliche Schlafzimmer, von denen einige mit maßgefertigten Einbauschränken ausgerüstet sind. Das Dachgeschoss ist klimatisiert und eignet sich als Atelier, weiteres Schlafzimmer oder als Arbeitsbereich. Ein zusätzlicher Kamin im Atelier trägt zu einem behaglichen Ambiente bei. Ein weiteres Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der mit neuem Bankirai-Holzboden ausgestattet wurde und einen geschützten Blick ins Grüne ermöglicht.

Zwei modern ausgestattete Bäder, eines davon mit edlem Naturschiefer belegt, bieten Komfort für Familie und Gäste. Die Böden sind durchgängig mit Fußbodenheizung versehen, sowohl im gesamten Wohnbereich als auch im voll ausgebauten Keller. Der Keller bietet reichlich Abstellfläche und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Zur technischen Ausstattung gehören eine Videowechselsprechanlage, ein umfassendes Sicherheitssystem sowie ein installierter Rasenroboter, der für einen stets gepflegten Außenbereich sorgt. Die Beheizung erfolgt effizient und umweltfreundlich über eine Erdwärme-Anlage. Darüber hinaus steht eine Zisterne zur nachhaltigen Gartenbewässerung zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen an Wohnkomfort und Wohnqualität. Und das alles in direkter Stadtnähe. Dank der hochwertigen Bauweise und kontinuierlicher

Modernisierungen wurde besonderer Wert auf Werterhalt und Ausstattung gelegt. Die ruhige und gut angebundene Lage ermöglicht kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Die beschriebene Stadtvilla ist sofort bezugsbereit und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den durchdachten Details und dem großzügigen Raumangebot dieses Einfamilienhauses. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

???????? ?????: 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

????????? ??????????: 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 Denns 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.

???????? ?????: 25474017 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 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](mailto:leipzig@von-poll.com)

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

---

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