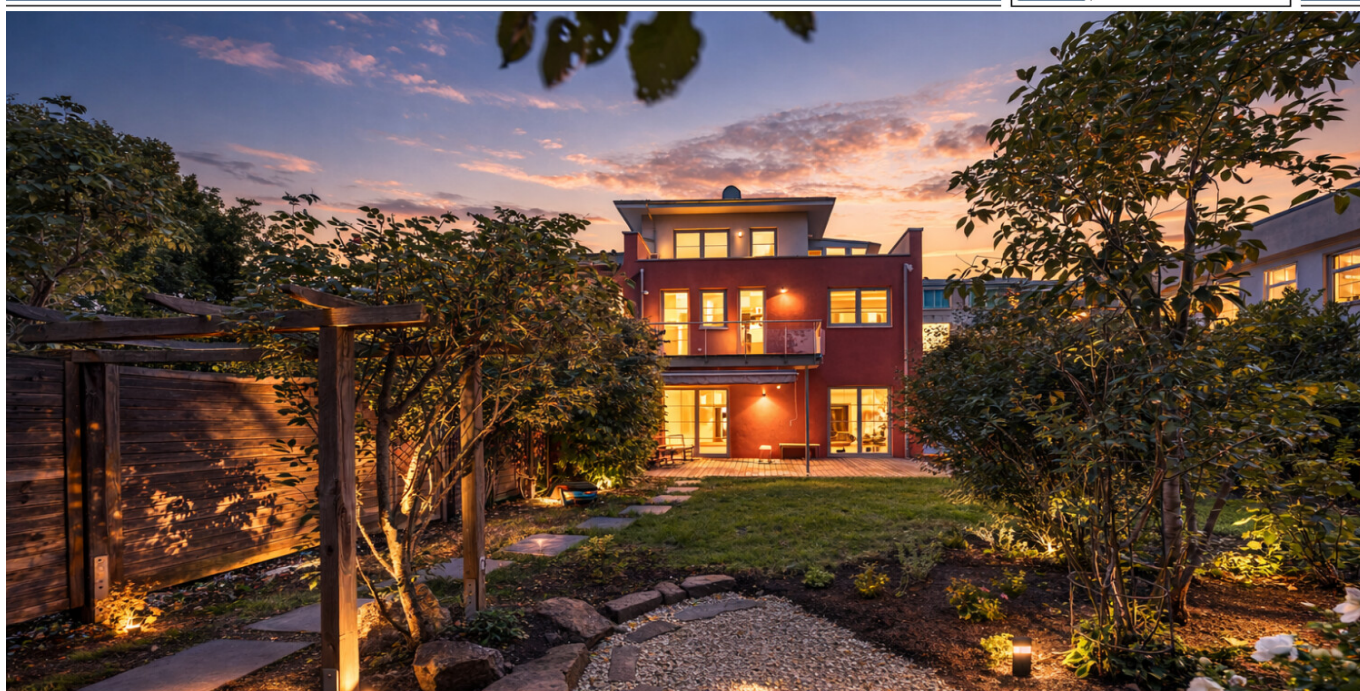


Leipzig - Gohlis-Süd

# Tágas családi ház belvárosi környezetben

VP azonosító: 25474017



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

VÉTELÁR: 1.090.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 404 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Áttekintés

VP azonosító	25474017	Vételár	1.090.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 196 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2006		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2025
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

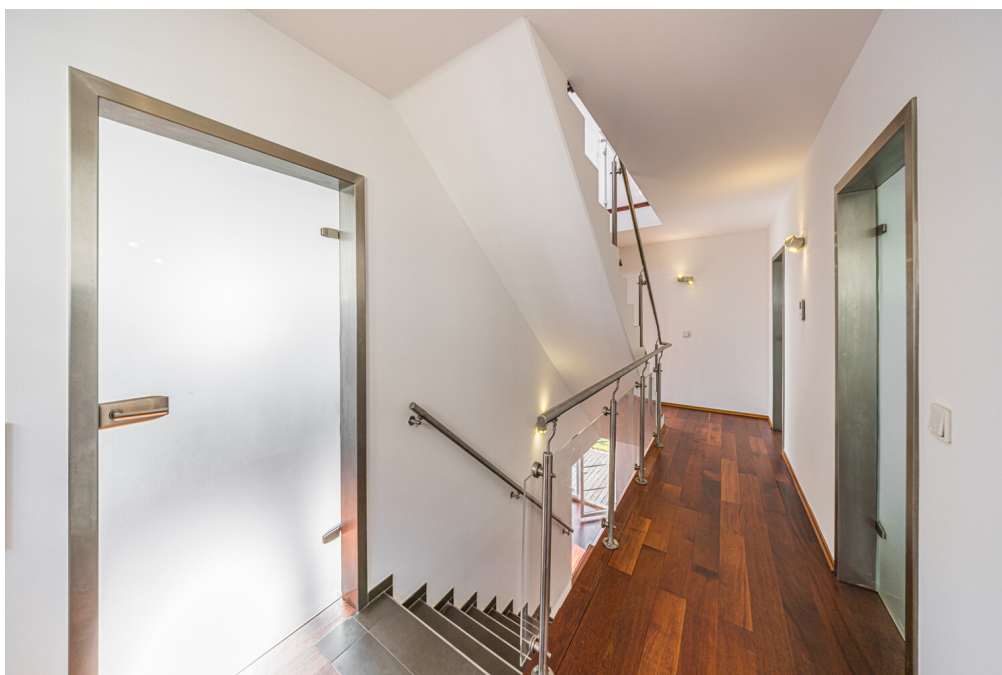
VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Geotermia	Teljes energiaigény	26.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Az ingatlan



VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

## Az ingatlan



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

**VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Az első benyomás

Ez a lenyugózo, 2006-ban épült és legutóbb 2025-ben teljeskörűen felújított családi ház tágas elrendezést ötvöz átgondolt megoldásokkal és kiváló minőségű kivitelezéssel. Körülbelül 196 m<sup>2</sup> lakóterületével az ingatlan bőséges teret kínál a különféle lakhatási igények kielégítésére. A körülbelül 404 m<sup>2</sup>-es telek parkosított a könnyű karbantartás érdekében, és saját garázzsal, valamint számos kényelmi funkcióval rendelkezik, amelyek kellemessé teszik a mindennapi életet. A földszinten ez a családi villa egy nyitott teru nappalival és étkezővel büszkélkedhet, kandallóval, amely a hűvösebb hónapokban otthonos meleget biztosít. A modern, nyitott teru, beépített konyha optimálisan integrálódik a térbe, így a főzés és az étkezés központi társasági helyé válik. A szobákban trópusi keményfa padló található. Ez az úgynevezett merbau fa rendkívül tartós és robusztus, így hosszú élettartamot biztosít. Összesen hat nagyméretű szoba áll rendelkezésre, köztük négy potenciális hálószoba, amelyek közül néhány egyedi gyártású beépített szekrényekkel van felszerelve. A tetotér légkondicionált, és alkalmas stúdióként, további hálószobaként vagy munkaterületként. A stúdióban található extra kandalló hozzájárul a hangulatos légkörhöz. További kiemelkedő elem a szomszédos télikert, amelyet új bankirai fa padlóburkolattal láttak el, és amely védett kilátást nyújt a környező zöldterületre. Két modern fürdőszoba, amelyek közül az egyik elegáns natúr palaburkolatú, kényelmet biztosít a család és a vendégek számára. Padlófűtés található a teljes lakótérben, beleértve a teljesen befejezett pincét is. Az alagsor bőséges tárolóhelyet és további közmuozolgáltatási lehetőségeket kínál. A muozaki jellemzők közé tartozik a videós kaputelefon, az átfogó biztonsági rendszer és a robotfunyíró, amely biztosítja a folyamatosan jól karbantartott kültéri területet. A fűtést hatékonyan és környezetbarát módon, geotermikus rendszer biztosítja. A fenntartható kerti öntözéshez tartály is rendelkezésre áll. Az ingatlan kiváló állapotban van, és ideális családok vagy párok számára, akik magas színvonalú kényelmet és minőséget szeretnének lakni. Mindez a városközpont

közeliében. A kiváló minoségu kivitelezésnek és a folyamatos modernizációnak köszönhetően különös hangsúlyt fektettek az ingatlan értékének és jellemzőinek megőrzésére. A csendes, mégis jól megközelíthető helyen iskolák, üzletek és szabadidős tevékenységek könnyen megközelíthetők. Ez a villa azonnal beköltözhető, és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál. Gyozodjon meg saját szemével a családi ház átgondolt részleteiről és tágas lakóteréről egy megtekintés során. Csapatunk örömmel ad további információkat, vagy egyeztet egy megtekintési időpontot.

**VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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