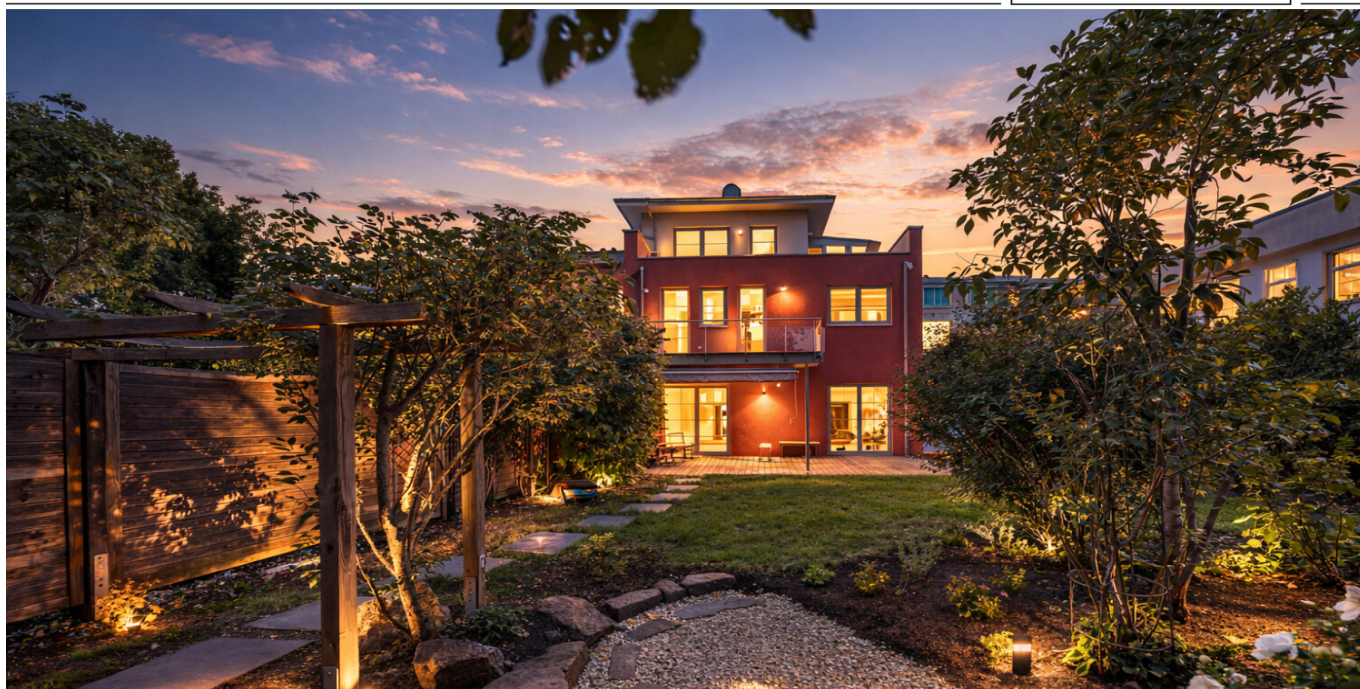


Leipzig - Gohlis-Süd

Spaziosa casa di famiglia in posizione cittadina

Codice oggetto: 25474017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.090.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 404 m²

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25474017	Prezzo d'acquisto	1.090.000 EUR
Superficie netta	ca. 196 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	2006	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

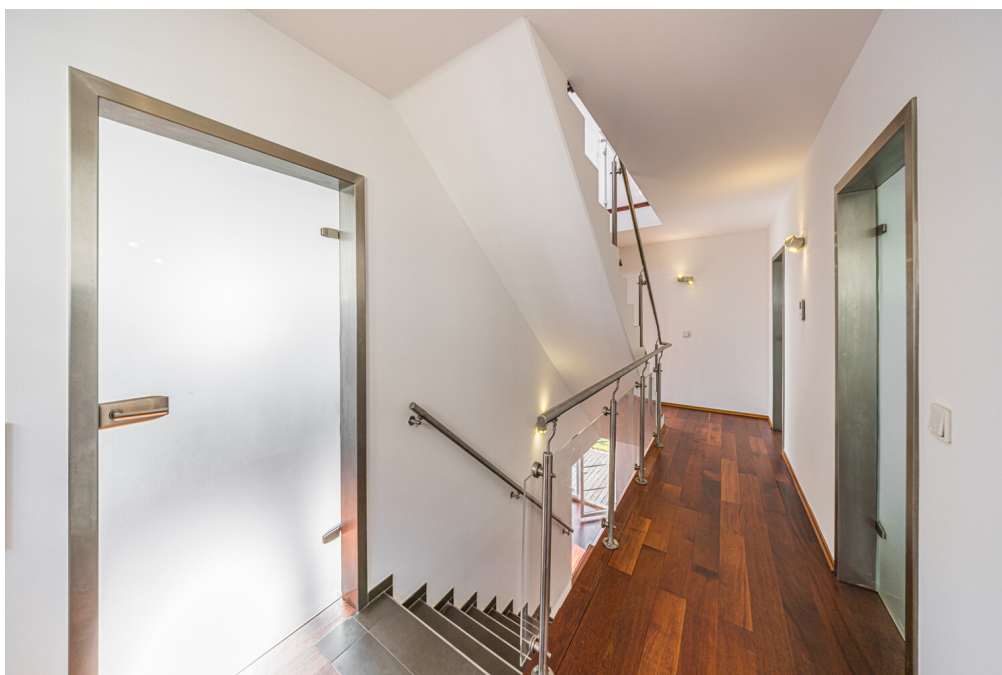
Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	26.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

La proprietà



Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

La proprietà



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

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Una prima impressione

Questa imponente casa indipendente, costruita nel 2006 e recentemente ristrutturata nel 2025, combina una disposizione spaziosa con caratteristiche ben studiate e una costruzione di alta qualità. Con circa 196 m² di superficie abitabile, la proprietà offre ampio spazio per una varietà di esigenze abitative. Il terreno di circa 404 m² è paesaggistico per una facile manutenzione e include un garage privato e vari comfort che rendono piacevole la vita quotidiana. Al piano terra, questa villa indipendente vanta una zona giorno e pranzo open space con un camino che offre un piacevole tepore durante i mesi più freddi. La moderna cucina attrezzata open space è perfettamente integrata nello spazio, rendendo la cucina e la sala da pranzo un centro di socializzazione. Le camere sono dotate di pavimenti in legno tropicale. Questo cosiddetto legno Merbau è estremamente resistente e robusto, garantendo una lunga durata. Sono disponibili un totale di sei ampie stanze, tra cui quattro potenziali camere da letto, alcune delle quali dotate di armadi a muro su misura. La mansarda è climatizzata e adatta come studio, camera da letto aggiuntiva o spazio di lavoro. Un camino aggiuntivo nello studio contribuisce a creare un'atmosfera accogliente. Un altro punto forte è la veranda adiacente, dotata di nuovi pavimenti in legno bankirai e che offre una vista riparata sul verde circostante. Due bagni moderni, uno dei quali con elegante ardesia naturale, offrono comfort per la famiglia e gli ospiti. Il riscaldamento a pavimento è installato in tutta la zona giorno, incluso il seminterrato completamente rifinito. Il seminterrato offre ampio spazio di stoccaggio e ulteriori possibilità di utilità. Le caratteristiche tecniche includono un sistema di videocitofono, un sistema di sicurezza completo e un robot tagliaerba che garantisce una costante manutenzione dell'area esterna. Il riscaldamento è fornito in modo efficiente ed ecologico tramite un impianto geotermico. È inoltre disponibile una cisterna per l'irrigazione sostenibile del giardino. L'immobile è in ottime condizioni ed è ideale per famiglie o coppie con elevati standard di comfort e qualità abitativa. Il tutto a breve distanza dal centro

città. Grazie alla sua costruzione di alta qualità e al continuo ammodernamento, è stata posta particolare attenzione al mantenimento del suo valore e delle sue caratteristiche. La posizione tranquilla ma ben collegata offre un facile accesso a scuole, negozi e attività ricreative. Questa villa è pronta per essere abitata immediatamente e offre opzioni di utilizzo flessibili. Scoprite di persona i dettagli curati e gli ampi spazi abitativi di questa casa indipendente durante una visita. Il nostro team sarà lieto di fornirvi ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 26.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25474017 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com