

Leipzig - Gohlis-Süd

Historisches Altbaujuwel für Eigennutzer

Número da propriedade: 26474032



PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m² • QUARTOS: 7

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Numa vista geral

Número da propriedade	26474032	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 240 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1906		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento

Aquecimento central

Certificado Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

O imóvel



Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Uma primeira impressão

Diese großzügige Etagenwohnung aus dem Jahr 1906 bietet auf ca. 240 m² Wohnfläche insgesamt sieben Zimmer und steht für anspruchsvolles Wohnen in gepflegtem, denkmalgeschütztem Umfeld. Die im Jahr 2025 zuletzt modernisierte Immobilie verbindet den Charme historischer Bausubstanz mit zeitgemäßer Ausstattung und einer gehobenen Ausstattungsqualität.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein Eindruck von Großzügigkeit und Eleganz. Originaler Stuck, der die Decken ziert, sowie das charakteristische Fischgrätparkett unterstreichen den historischen Charakter der Räume und geben ihnen eine besondere Ausstrahlung. Die sieben Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Gestaltungsfreiraum – ideal, um individuelle Wohnkonzepte umzusetzen.

Vier geräumige Schlafzimmer ermöglichen Privatsphäre und Rückzug für Familienmitglieder oder Gäste. Für den Komfort im Alltag sorgen zwei Badezimmer, die den Anforderungen modernen Wohnens entsprechen.

Die Ausstattung umfasst eine bereits integrierte Einbauküche, welche sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt. Hier sind Funktionalität und Stil vereint und bieten einen angenehmen Ort für gemeinsame Mahlzeiten.

Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten, der sich optimal als zusätzlicher Wohnbereich, Lesezimmer oder kreativer Raum nutzen lässt. Durch die lichtdurchflutete Atmosphäre wird hier ein naturnahes Wohngefühl geschaffen, das zu jeder Jahreszeit genutzt werden kann.

Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Platz für entspannte Stunden und persönliche Momente an der frischen Luft. Der Ausblick auf den sehr gepflegten Innenhof trägt zusätzlich zur angenehmen Atmosphäre bei, die in diesem Zuhause spürbar wird.

Zusätzlichen Stauraum finden Sie in einem eigenen Kellerabteil. Für den Fuhrpark steht ein PKW-Stellplatz im Innenhof zur Verfügung, der den Alltag komfortabel unterstützt.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die 1998 durchgeführte Sanierung sowie die kontinuierlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis 2025 sorgen für ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnumfeld. Die Wohnung ist durch ihre Zentralheizung ganzjährig in Bezug auf das Raumklima angenehm und entspricht

modernen Standards.

Die denkmalgeschützte Immobilie verbindet Geschichte und Gegenwart auf besondere Weise und ermöglicht eine besondere Wohnqualität im städtischen Raum. Diese Etagenwohnung eignet sich sowohl für anspruchsvolle Privatnutzer als auch für Paare oder Familien, die Wert auf einen besonderen Rahmen legen.

Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins. Erleben Sie die Verbindung aus Historie, Großzügigkeit und gehobener Wohnkultur bei einer individuellen Führung vor Ort.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Detalhes do equipamento

- **Sieben Zimmer**
- **Fischgrätparkett**
- **Originaler Stuck**
- **Einbauküche**
- **Wintergarten**
- **Zwei Balkone**
- **PKW-Stellplatz im Innenhof**
- **Kellerabteil**
- **Sehr gepflegter Innenhof**

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Tudo sobre a localização

Gohlis-Süd präsentiert sich als ein etabliertes, bürgerliches Wohnviertel mit einem charmanten Mix aus sanierten Gründerzeitbauten und modernen Wohnkonzepten. Die kontinuierliche Modernisierung der Gebäude und die gepflegte Nachbarschaft verleihen dem Stadtteil eine besondere Wohnqualität, die Familien ein sicheres und geborgenes Zuhause bietet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage ermöglicht es, den Alltag entspannt zu gestalten und gleichzeitig von der Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum zu profitieren. Hier finden Familien ein lebendiges, aber zugleich behagliches Umfeld, das Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung schafft.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Kindertagesstätten wie die „Gohliser Mühle“ und „Lipsiland“ sind in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen wie die „Aktive Schule Leipzig“ in rund sieben Minuten bequem erreichbar sind. Die Nähe zum Mediacampus Villa Ida und der Leipzig School of Media eröffnet zudem spannende Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend gewährleistet: Kinderärztinnen und Fachärzte sind in einem Umkreis von sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Sicherheitsnetz bildet. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein REWE-Supermarkt, erleichtern den täglichen Bedarf, während zahlreiche Parks und Spielplätze wie der Schillerhain und die Sportanlage Mühlwiese in nur zwei bis vier Minuten zum Spielen und Erholen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Straßenbahn- und Bushaltestellen „Stallbaumstraße“ (zwei Minuten Fußweg) sowie „Menckestraße“ (sechs Minuten Fußweg) optimal gewährleistet, sodass auch ohne Auto alle wichtigen Ziele schnell erreichbar sind.

Dieses Wohnumfeld in Gohlis-Süd bietet Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Komfort und urbaner Lebensfreude. Hier finden Eltern und Kinder nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem gemeinsames Wachstum und eine glückliche Zukunft selbstverständlich sind.

Folgen Sie uns schon auf Instagram?

https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26474032 - 04155 Leipzig - Gohlis-Süd

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig

Tel.: +49 341 - 58 32 88 0

E-Mail: leipzig@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com