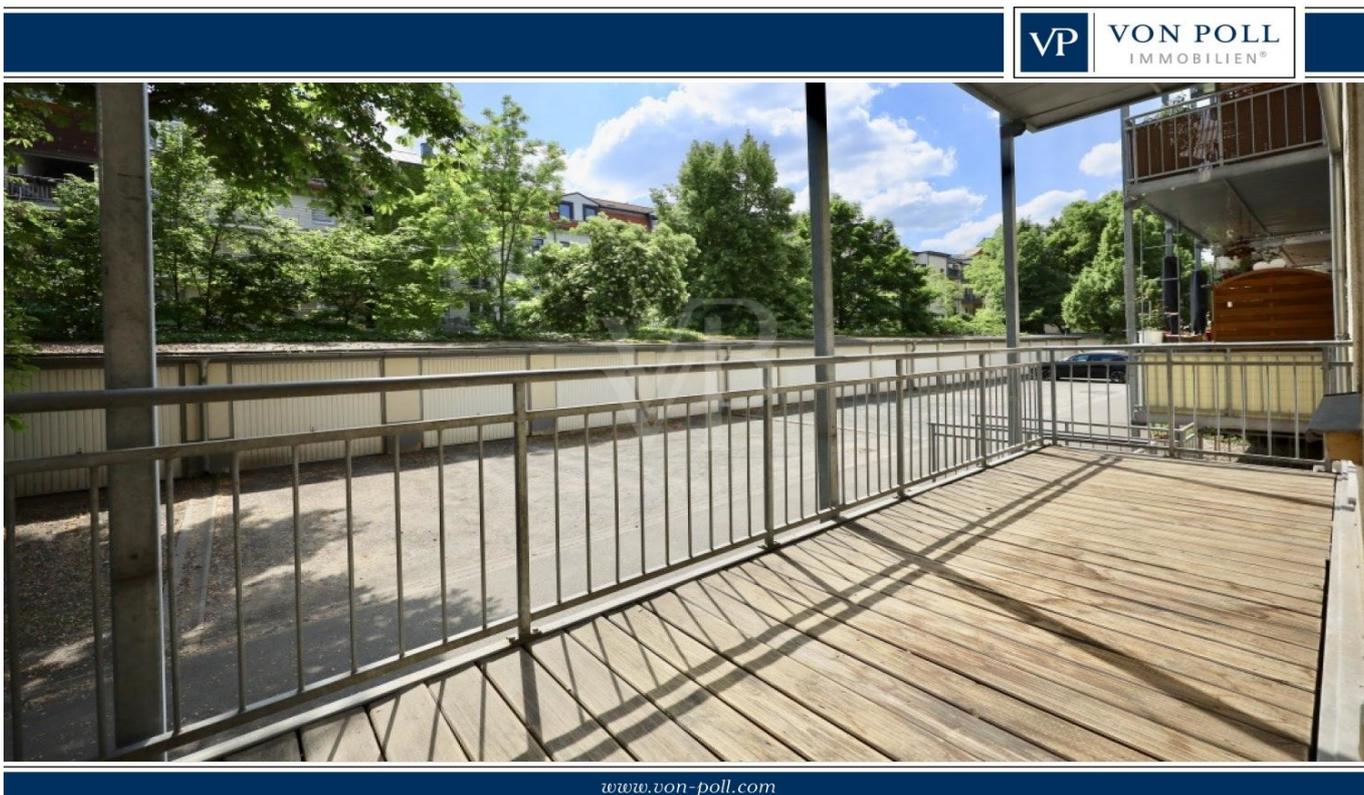


Leipzig / Gohlis-Süd

# Bezugsfrei: 3-Zi-Wohnung mit Südbalkon, inkl. Garage in ruhig-zentraler Lage

Objektnummer: 24077033



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077033
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Balkon

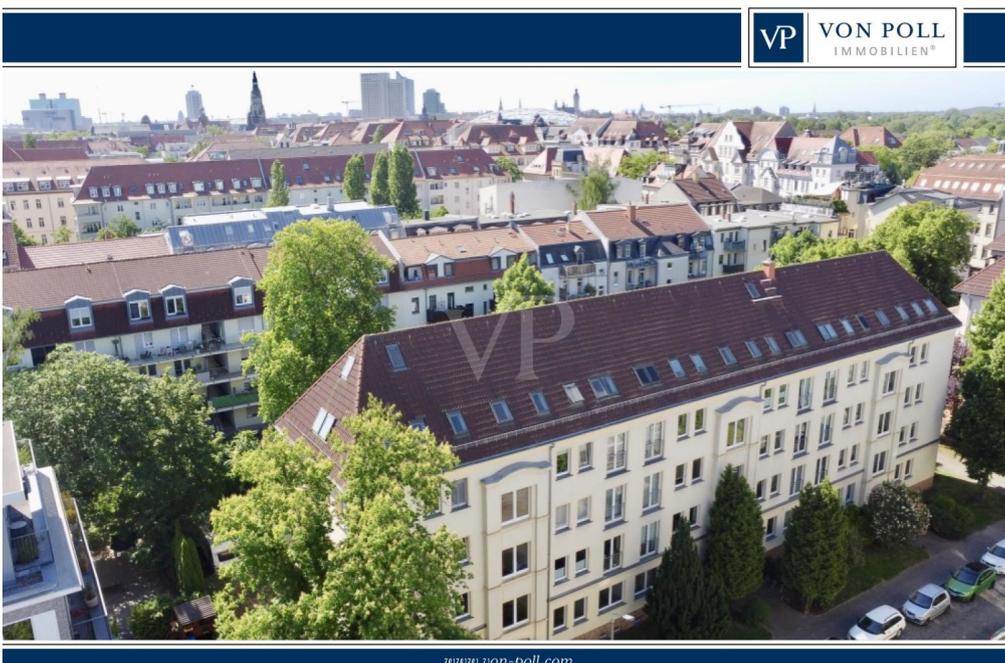
Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	230.000€
Nebenkosten:	24.311€
Gesamtkosten:	254.311€
Eigenkapital:	48.461€
<hr/>	
Finanzierungsbetrag:	207.000€
fester Sollzins*:	3,57%
Ihre mtl. Rate:	960,83€
<hr/>	
Ihr Ansprechpartner:	
	<b>Marcus.Hesse@vp-finance.de</b>
	<b>Tel. 0152-54965650</b>

\*Dieses Zinsbeispiel ist nur eine orientierende Abschätzung über eine Grundschuld. Die angegebene Zinsbindung beträgt 10 Jahre. Der angegebene Rückzahlungssatz liegt bei 90 % der 99 Jahre bis zu 1,66 % der anfänglichen Tilgung bei 2 % Zinssatz und dem erwarteten Einkommen- und Vermögenszuwachs vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsgewandt in vier Summen.

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Gohlis-Süd erwartet Sie diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, die sich mit einer großzügigen Wohnfläche von 69 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss perfekt für Ihren Einzug anbietet. Ein besonderes Highlight ist der geräumige Südbalkon mit über 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der Ihnen reichlich Sonnenlicht bietet und ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Freunden ist. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist die im Kaufpreis enthaltene Garage, die das Parken unkompliziert macht und zusätzlich wertvollen Stauraum bietet. Mit einem Preis von 190.000 € für die Wohnung und einer Preisgestaltung von etwa 2.750 € pro Quadratmeter ist diese Immobilie ein attraktives Angebot. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage ermöglicht Ihnen schnellen Zugang zu allen Annehmlichkeiten des Stadtlebens, ohne dass Sie auf Ruhe verzichten müssen. Zudem verfügt die Wohnung über einen praktischen Kellerraum, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und eine optimale Organisation Ihrer persönlichen Gegenstände bietet. Diese Wohnung vereint Komfort mit durchdachten Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern.

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung
- Einzelgarage
- Balkon in Südausrichtung (Zugang aus 2 Räumen)
- Laminat in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Bad
- Tageslichtbad mit Wanne
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Zentralheizung (Gas)
- Waschmaschinenraum im Keller

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Alles zum Standort

Gohlis Süd präsentiert sich als ein begehrter Wohnort in Leipzig, der eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine lebendige Gemeinschaft bietet. Mit einer Fülle von Geschäften, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Kindergärten ist der Stadtteil perfekt für Familien und Einzelpersonen, die Wert auf eine umfassende Versorgung legen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight von Gohlis-Süd. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil nahtlos mit dem Stadtzentrum und anderen Teilen Leipzigs, was für eine bequeme Mobilität und einfache Erreichbarkeit sorgt. Die Stadtbahn-Haltestelle „Fritz-Seger-Straße“ ist nur 100 Meter entfernt, was den Bewohnern einen schnellen Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Der Rosentalpark, eine grüne Oase nur einen Steinwurf entfernt, lädt Bewohner zu Aktivitäten im Freien ein. Ob Joggen, Radfahren oder einfach nur Entspannen - hier finden Naturbegeisterte und Erholungssuchende ihr persönliches Paradies. Der nahe gelegene Leipziger Auwald, nur 600 Meter entfernt, bietet zusätzliche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Naturgenuss. Für Familien mit kleinen Kindern ist der Kindergarten St. Michaelis in nur 100 Metern Entfernung ideal gelegen. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden, mit einem Rewe und einem Kaufland, die nur 500 Meter entfernt sind. Kulturell Interessierte können das Gohliser Schlösschen, ebenfalls nur 500 Meter entfernt, besuchen und in die Geschichte und Kultur des Stadtteils eintauchen. Zum Hauptbahnhof gelangt man in nur 11 Minuten zu Fuß und mit einer zweiminütigen S-Bahn-Fahrt in insgesamt 13 Minuten. Diese hervorragende Anbindung macht Gohlis-Süd besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende. Insgesamt ist Gohlis-Süd ein Magnet für Menschen, die das ruhige Leben in einer grünen Umgebung schätzen, ohne auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten zu wollen. Willkommen in Gohlis-Süd - wo Lebensqualität und urbaner Charme Hand in Hand gehen.

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Leipzig  
E-Mail: [leipzig@von-poll.com](mailto:leipzig@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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