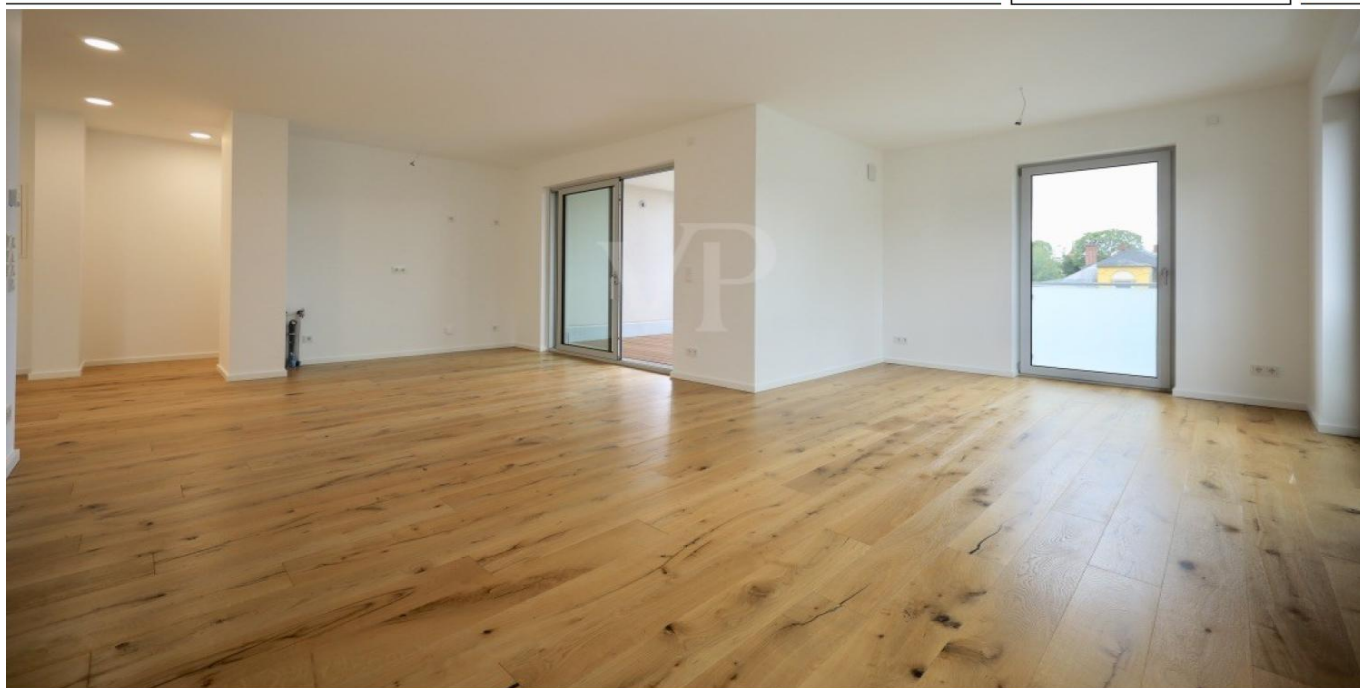


Leipzig

# Exklusive 5-Zimmer-Erstbezugswohnung – Provisionsfrei für Käufer

Objektnummer: 24077051



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

**KAUFPREIS: 642.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

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

Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Auf einen Blick

Objektnummer	24077051	Kaufpreis	642.500 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Etage	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	5	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	39500 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme	Endenergiebedarf	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2033	Energie- Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie





Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie



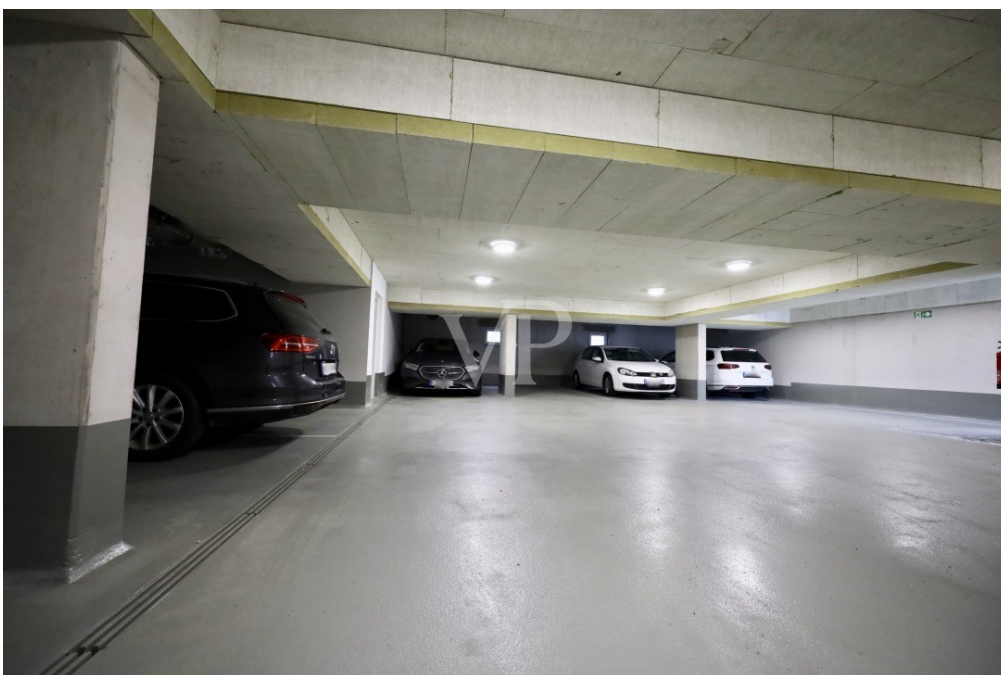
Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Die Immobilie



Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Ein erster Eindruck

Diese traumhafte 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des begehrten Gohlis Süd. Auf ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein harmonisches Zuhause in einem modernen Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten und einer attraktiven Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Als Erstbezug besticht diese Wohnung durch luxuriösen Komfort und eine ideale Lage in der Nähe der Innenstadt sowie idyllischer Grünanlagen. Der großzügige offene Flur, der alle Zimmer miteinander verbindet, heißt Sie herzlich willkommen und führt Sie in das großzügige Wohnzimmer mit einer eleganten offenen Küche. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den sonnigen Balkon in Südausrichtung, ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein weiterer Balkon mit Ostausrichtung lädt Sie dazu ein, den Morgen mit einem Kaffee in der Sonne zu beginnen. Die gesamte Wohnung ist mit edlem Parkett und großen, bodentiefen Fenstern mit Absturzsicherung ausgestattet, die eine helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Die individuell regulierbare Fußbodenheizung in jedem Raum sorgt für wohlige Wärme und zusätzlichen Komfort. Die zwei stilvollen Badezimmer, ausgestattet mit Feinsteinzeugfliesen, Badewanne und Dusche, bieten Ihnen Ihre persönliche Wohlfühloase. Elektrische Raffstores ermöglichen Ihnen eine komfortable Lichtregulierung, während die Video-Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit sorgt. Der Personenaufzug verbindet bequem alle Etagen, vom Keller bis zum Dachgeschoss. Optional steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Eine energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe rundet das nachhaltige Wohnkonzept ab. Für diese Wohnung fällt keine Käuferprovision an. In diesem Gebäude stehen weitere traumhafte Wohnungen zum Verkauf. Kontaktieren Sie uns, um mehr zu erfahren und eine Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## Ausstattung und Details

- 5-Zimmer-Wohnung
- Erstbezug
- Fußbodenheizung mit individueller Steuerung in jedem Raum
- Hochwertiges Parkett in den Wohnbereichen
- Große, bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung
- Feinsteinzeugfliesen in den zwei Badezimmern
- Jede Wohnung verfügt über Badewanne und Dusche
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Balkon mit Ost-Ausrichtung
- 11 m<sup>2</sup> große Loggia mit Süd-Ausrichtung
- Elektrische Raffstores
- Dreifachverglasung
- Be- und Entlüftungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Personenaufzug, der bis ins Kellergeschoss fährt
- Fahrradraum im EG
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung
- Provisionsfrei für den Käufer

Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## 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: 24077051 - 04155 Leipzig

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 31.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.



Objektnummer: 24077051 - 04155 Leipzig

## 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)