

Leipzig

# Exklusive 5-Zimmer-Wohnung großzügiger Terrasse – Provisionsfrei für Käufer

CODE DU BIEN: 24077048



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

**PRIX D'ACHAT: 734.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24077048
Surface habitable	ca. 147 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 39500 EUR (Vente)

Prix d'achat	734.500 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation d'énergie	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2033	Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## La propriété





CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## La propriété



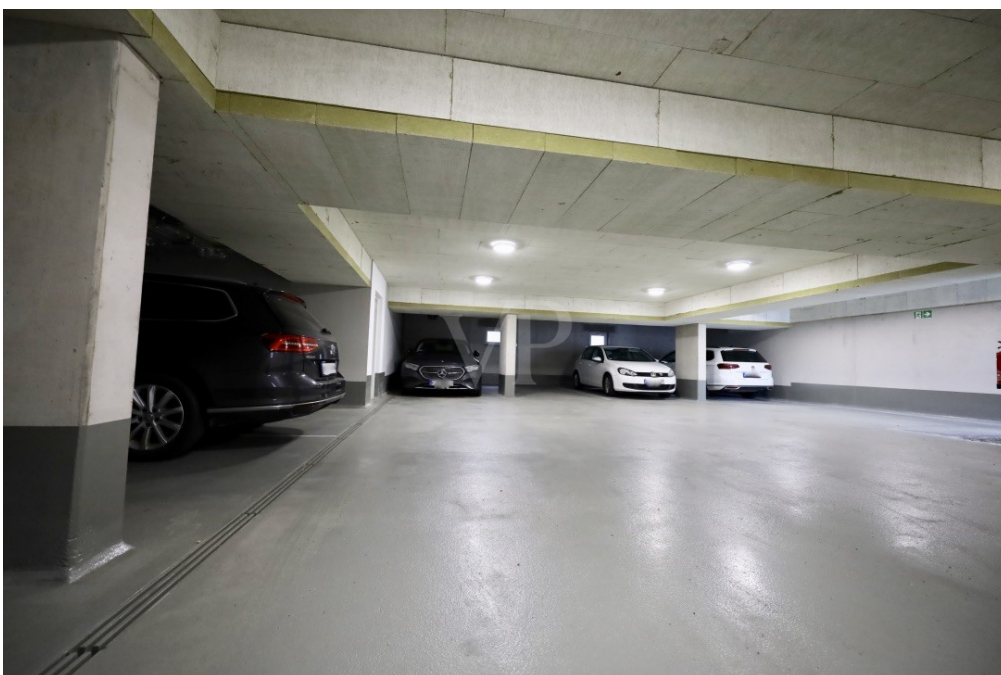
CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## La propriété



CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## Une première impression

Entdecken Sie diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses in Gohlis Süd. Mit einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für anspruchsvolles Wohnen. Die Wohnung besticht durch hochwertige Parkettböden in allen Wohnbereichen sowie eine behagliche Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Große bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung schaffen eine helle Atmosphäre und bieten einen schönen Ausblick. Die beiden Badezimmer sind mit eleganten Feinsteinzeugfliesen ausgestattet und verfügen über eine Badewanne und eine Dusche. Moderne Deckenspots sorgen für eine stimmungsvolle Beleuchtung. Besonders attraktiv sind die Terrasse mit etwa 16 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eine weitere Loggia, die direkt vom Wohnzimmer aus in sonniger Südausrichtung zugänglich ist – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Wohnung bietet zusätzlich Dreifachverglasung, elektrische Raffstores sowie eine effiziente Be- und Entlüftungsanlage für hohen Wohnkomfort. Eine Video-Gegensprechanlage und ein Personenaufzug bis in den Keller sorgen für Sicherheit und Komfort. Ein Fahrradraum im Erdgeschoss sowie die Option auf einen Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Diese provisionsfreie Wohnung ist zudem mit einer energieeffizienten Luft-Wärme-Pumpe ausgestattet und bietet ein modernes und nachhaltiges Wohnkonzept in einer der beliebtesten Gegenden von Leipzig.

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## Détails des commodités

- 5-Zimmer- Wohnung
- Provisionsfrei für den Käufer
- Parkettböden in allen Wohnbereichen
- Fußbodenheizung
- Große bodentiefe Fenster mit Absturzsicherung
- Feinsteinzeugfliesen in beiden Badezimmern
- Badewanne und Dusche vorhanden
- Handtuchheizkörper
- Moderne Deckenspots
- Terrasse mit circa 16,2 m<sup>2</sup> (anrechenbare Wohnfläche)
- Loggia in Südausrichtung
- Dreifachverglasung
- Elektrische Raffstores
- Be- und Entlüftungsanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Personenaufzug bis in den Keller
- Fahrradraum im EG
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Luftwärmepumpe mit Gasunterstützung

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24077048 - 04155 Leipzig

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)