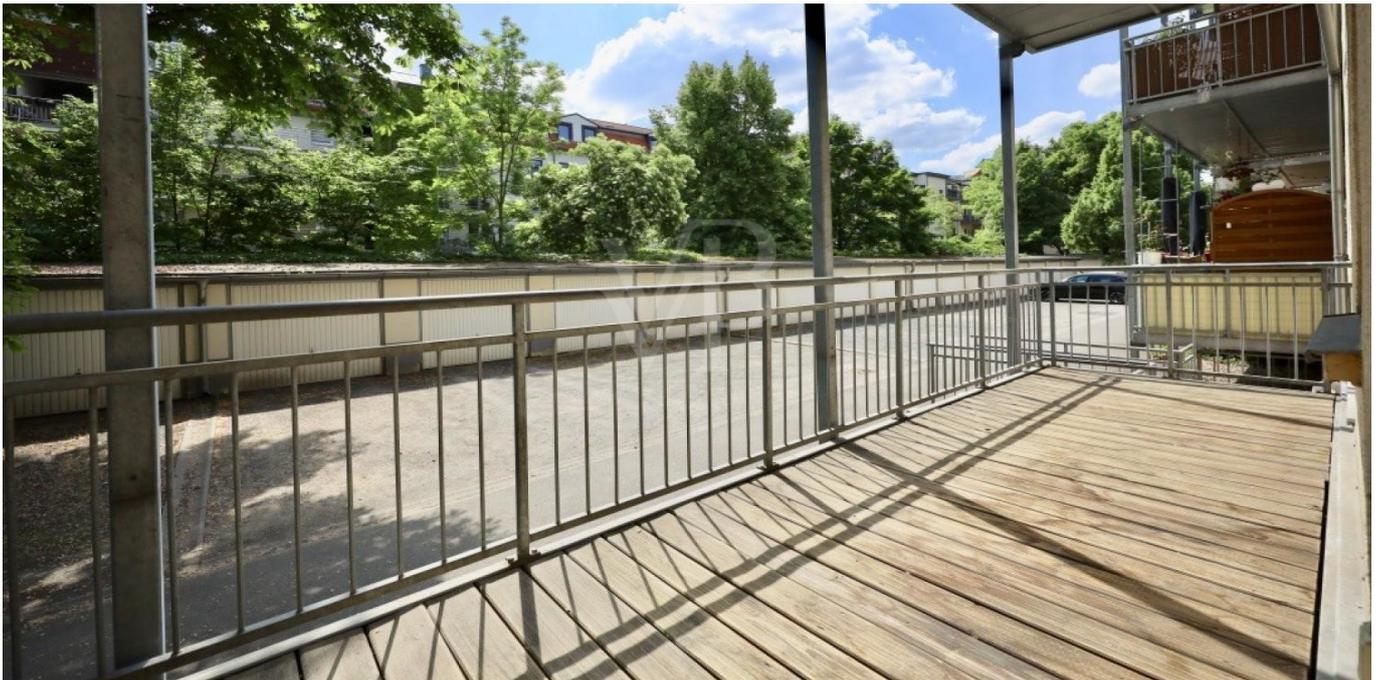


Leipzig / Gohlis-Süd

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

CODICE OGGETTO: 24077033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24077033 - 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: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24077033	Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1955		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

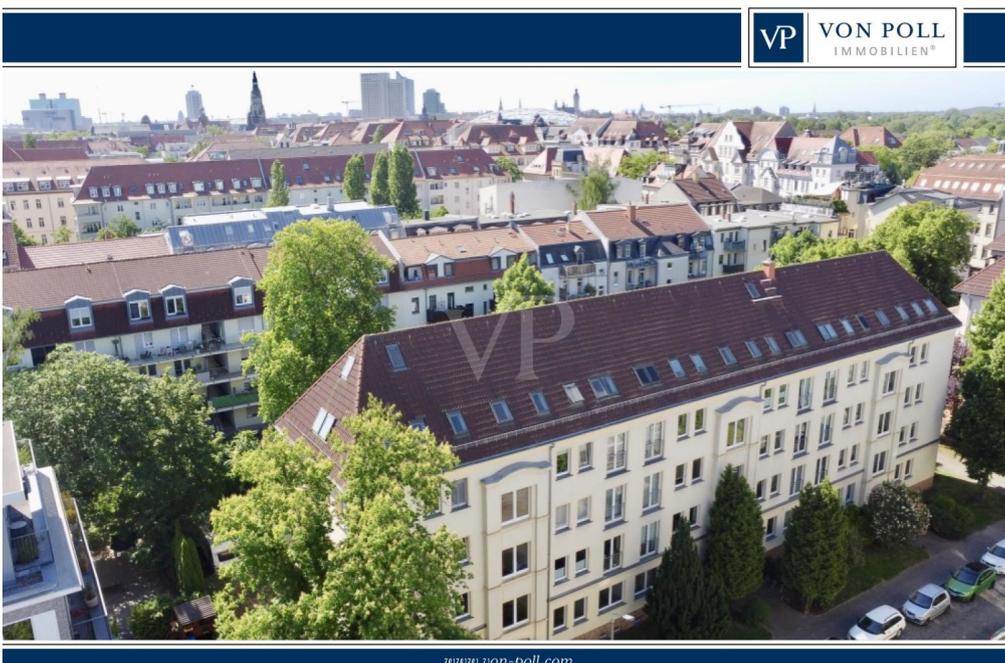
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## La proprietà



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:	
	Marcus.Hesse@vp-finance.de
	Tel. 0152-54965650

\*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 1,66 % der anfängliche Tilgung bei 2,5 %. Diesem wird eine eventuelle Diskontierung und Wertminderungen vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilsgemäß in jeder Summe.

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

**CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24077033 - 04155 Leipzig / Gohlis-Süd

## Partner di contatto

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

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 Lipsia  
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)