Leipzig – Gohlis-Süd

Wohnen über den Dächern von Gohlis-Süd – Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia

Objektnummer: 26474047



KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Auf einen Blick

Objektnummer	26474047
Wohnfläche	ca. 86 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1903

Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Die Immobilie

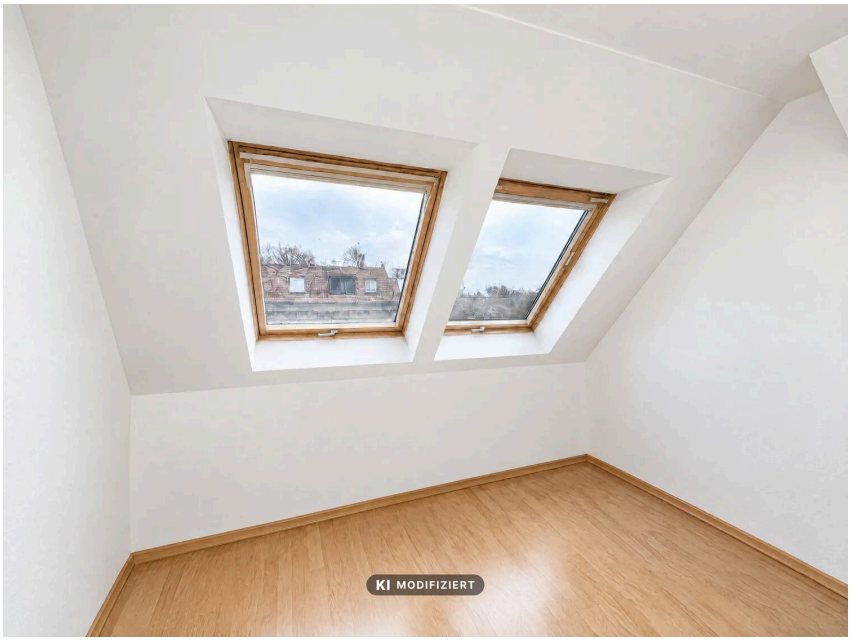




Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Die Immobilie





Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0341 - 58 32 88 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Ein erster Eindruck

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1903 und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die Wohnung wurde 2016 zuletzt modernisiert. Die Wohnfläche beträgt ca. 86 m², verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Der Eingangsbereich führt in einen offenen Wohn- und Essbereich, der mit Parkettboden und großen Fensterflächen ausgestattet ist. Von hier aus gelangt man direkt auf die Dachloggia, die einen weiten Blick über die Nachbarschaft eröffnet. Die Küche bietet ausreichend Arbeitsfläche und verfügt über ein Fenster für Tageslicht. Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet durch zwei Dachflächenfenster eine angenehme Belichtung. Das weitere Zimmer eignet sich als Kinderzimmer oder Arbeitsbereich und verfügt ebenfalls über mehrere Dachflächenfenster sowie Parkettboden.

Das Badezimmer ist mit Doppelwaschtisch, Badewanne mit Duschvorrichtung, Handtuchheizkörper und Oberlicht ausgestattet. Ein separates Gäste-WC erhöht den Wohnkomfort. Zusätzlich steht eine praktische Abstellkammer zur Verfügung. Für weiteren Stauraum sorgt ein Kellerabteil.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 928,00 € und setzt sich aus 731,00 € Grundmiete sowie 197,00 € Nebenkostenvorauszahlungen zusammen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 367,-€, bereits enthalten sind 50,-€ für die Instandhaltungsrücklage.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Folgen Sie uns schon auf Instagram?
https://www.instagram.com/vonpoll_immobilien_leipzig/

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Ausstattung und Details

- Parkett
- Dachloggia mit traumhaftem Blick
- Gäste WC
- Abstellkammer
- Kellerabteil
- Vermietet

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Alles zum Standort

Leipzig präsentiert sich als dynamischer Wohn- und Investitionsstandort mit überzeugendem langfristigem Profil. Die Stadt profitiert von starkem Bevölkerungswachstum, einer breit aufgestellten Wirtschaftsstruktur sowie einer hohen Präsenz von Hochschulen und medizinischen Einrichtungen.

Gohlis-Süd ergänzt dieses Stadtprofil mit einem etablierten, wertstabilen Wohnumfeld und einer gewachsenen, innerstädtisch gut angebundenen Lage. Der Stadtteil ist geprägt von sanierter Gründerzeit- und Villenbebauung, einer breiten Nachfragebasis und einer Infrastruktur, die sowohl Eigennutzer als auch Mieter anspricht. Für Kapitalanleger ist vor allem die Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Erreichbarkeit und stabiler Mikrolage attraktiv; zugleich unterstreichen die gefragten Bestands- und Altbauobjekte die nachhaltige Positionierung des Viertels im Leipziger Markt.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage auch im Alltag ausgesprochen komfortabel und vielseitig. Im Bereich Bildung liegen die Aktive Schule Leipzig-Freie Oberschule und die Aktive Schule Leipzig - Freie Oberschule jeweils nur rund 2 Minuten zu Fuß entfernt; mehrere Kindertagesstätten sind in 3 bis 4 Minuten erreichbar, während weitere Schulen, Grundschulen und mit dem Mediencampus Villa Ida sowie der Leipzig School of Media auch akademische Einrichtungen in etwa 10 Minuten zu Fuß angebunden sind. Für die medizinische Versorgung stehen mit Dr. med. Ina Bösel und Dr. Herrschelmann jeweils nur etwa 2 Minuten entfernt zur Verfügung, ergänzt durch Zahnarztpraxen und Apotheken in 5 bis 7 Minuten Fußweg. Auch die Nahversorgung ist überzeugend: REWE ist in rund 5 Minuten, Kaufland in etwa 7 Minuten erreichbar, weitere Supermärkte und Convenience-Angebote liegen ebenfalls im nahen Umfeld. Hinzu kommen gastronomische Adressen, Cafés und Bars in 3 bis 7 Minuten Entfernung, die das Quartier angenehm beleben, ohne seinen wohnlichen Charakter zu verlieren. Die Anbindung ist ebenfalls stark ausgeprägt: Die Straßenbahn- und Bushaltestelle Wiederitzscher Straße liegt nur etwa 4 Minuten entfernt, der Bahnhof Leipzig-Möckern ist in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar, und auch S-Bahnhof Möckern sowie weitere Haltepunkte sind bequem angebunden.

Insgesamt bietet Gohlis-Süd damit ein hochwertiges, nachgefragtes Umfeld mit stabilen Perspektiven für Anleger, die auf Lagequalität, solide Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Objektnummer: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Sonstige Angaben

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: 26474047 - 04155 Leipzig – Gohlis-Süd

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Wießner

Friedrich-Ebert-Straße 45, 04109 Leipzig
Tel.: +49 341 - 58 32 88 0
E-Mail: leipzig@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com