

EXPOSÉ

+++BEZAUBERENDE 2-RWG M. TERRASSE, LIFT  
U. EBK IN BELIEBTER LAGE V. LPZ.-GOHLIS+++



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 04157 Leipzig / Gohlis

Baujahr: 1900

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 56 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 4

Aufzug: Personenaufzug

Terrasse: ja

Dachform: Satteldach

**VERMIETET**

**LE APIS Immobilien**

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

> Erdgeschosswohnung  
> Leipzig / Gohlis  
> 2 Zimmer

> 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1047



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	04157 Leipzig / Gohlis, Dietzgenstraße 7
Baujahr	1900
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	100 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE08-02
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert

Erschließung

voll erschlossen

bezugsfrei ab

ab sofort

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1047



## Objektbeschreibung:

Das attraktive Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße im begehrten Stadtteil Leipzig-Gohlis. Die Wohnung ist mit Fliesen-/Laminatboden, einem Bad inkl. Dusche u. WM-Anschluss sowie einer schönen Terrasse ausgestattet. Das liebevoll gestaltete Treppenhaus verfügt über einen Lift, durch diesen man bequem alle Etagen des Hauses erreichen kann.

## Ausstattung:

- Fliesen-/ Laminatboden
- Bad inkl. Dusche
- schöne Terrasse
- Aufzug im Haus

## Lagebeschreibung:

In der näheren Umgebung befindet sich der begehrte Brettschneiderpark, welcher zur Erholung und diversen Freizeitaktivitäten einlädt. Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Es ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus etc.) vorhanden bzw. in wenigen Gehminuten erreichbar.

Gohlis: Auf den Spuren Schillers

Gohlis ist ein ganz besonderes Stück Leipzig. Wenn man auf dem alten Kopfsteinpflaster der Menckestraße entlang läuft, das Schillerhaus passiert und das Gohliser Schlösschen ein paar hundert Meter weiter entfernt sieht, fühlt man sich in eine ganz andere Zeit hineinversetzt.

Dann lustwandelt man durch das alte Gohlis des 18. Jahrhunderts und könnte man sich fast vorstellen, mit Schiller im Schatten seines Hauses zu sitzen und gemeinsam ein "Scheelchen Heeßen" zu schlürfen.

Gohlis befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Leipzig, auf westlicher Seite mit der Innenstadt und ihren Zentrumsvierteln durch die Parklandschaft des Rosentals mit seinem Zoologischen Garten verbunden. Die Tram Nr. 4 fährt nach und durch Gohlis und überquert dabei die Parthe, die das kleine Viertel im Süden begrenzt; auf der Georg-Schumann-Straße verkehren zudem die Straßenbahnlinien 10 und 11. Einkaufszentren, um sich für den täglichen Bedarf einzudecken - die Gohlis Arkaden beispielsweise - befinden sich in räumlicher Nähe.

Prachtvolle Villen

Das Viertel hat mit seinen prachtvollen alten Villen im Gründerzeit- und Jugendstil und seinen überraschenden architektonischen Extravaganzen im neomodernen Gewand einen unverkennbar großbürgerlichen Charakter. Nicht umsonst scherzt der Volksmund "Wem's zu wohl ist, der zieht nach Gohlis". Das Viertel wird hauptsächlich als Wohngegend

genutzt und ist durch seine angenehme Ruhe zu beschreiben. Diese großstädtische Ruhe suchen im Übrigen vornehmlich Singles und verheiratete Paare. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt jedenfalls geringe 1,9 Personen. Die Arbeitslosenquote ist gering.

Das alte Zentrum des Ortsteils - die bereits erwähnte Menckestraße - ist immer einen Spaziergang wert und bietet mit seinem Schillerhaus und dem Gohliser Schlösschen nur zwei von vielen Attraktionen des Viertels. Besonders empfehlenswert ist ein Besuch der Gosenschenke mit dem bezeichnenden Untertitel "Ohne Bedenken" - in gemütlicher Atmosphäre schmeckt das typische Leipziger Getränk jedenfalls besonders gut. Wer lieber mediterran isst, der findet im Restaurant Mytropolis eine reiche Auswahl besonderer Gaumenfreuden.

In Gohlis mit seiner Nähe zum Rosental und seiner Architekturlandschaft lebt es sich gut und völlig "ohne Bedenken".

Doreen Fröhlich

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

\*\*\*\*\*

Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf [www.le-apis-immobilien.de](http://www.le-apis-immobilien.de)

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben!  
Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an [info@le-apis-immobilien.de](mailto:info@le-apis-immobilien.de)

\*\*\*\*\*

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1047



Hausansicht



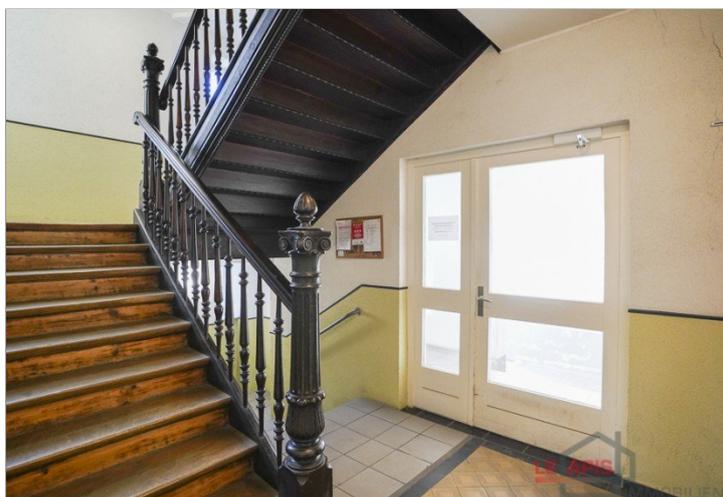
Diele / Flur



Eingangsbereich



Küche mit EBK



Treppenhaus



Küche mit EBK

## LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0  
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exklusiv.de

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1047



Wohnen



Wohnzimmer



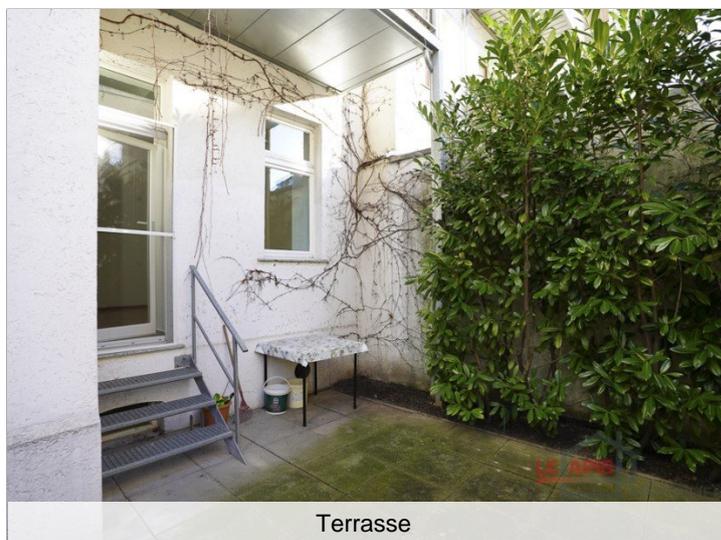
Wohnen



Terrasse



Wohnen



Terrasse

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1047



Masterbad



Lageplan

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1047

