

EXPOSÉ

+++IM HERZEN VON GOHLIS: MAISONETTE 3-RWG IM DACHGESCHOSS MIT TOLLER AUSSTATTUNG+++



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04157 Leipzig / Gohlis

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 75,70 m<sup>2</sup>

Dachform: Walmdach

Bauweise: Massiv

Wesentlicher Energieträger: Gas

Unterkellert: ja

WG-geeignet: ja

**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-exklusiv.de

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Gohlis

> 3 Zimmer

> 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 619



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04157 Leipzig / Gohlis, Krokerstrasse 5
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,70 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmitteller
Dachboden	ja
Kabelkanäle	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	ab sofort

## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einem hochwertig, sanierten Wohnhaus und bietet eine gelungene Raumaufteilung. Die lichtdurchfluteten Wohnräume wurden mit modernem Bodenbelägen ausgestattet, Bad und Kochbereich mit edlen Bodenfliesen. Das Tageslicht-Bad verfügt neben einer Dusche auch über einen Handtuchheizkörper.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Das Treppenhaus befindet sich nach der Sanierung in einem gepflegten und modernisiertem Zustand..

## Ausstattung:

- Bad (indirektes Tageslichtbad mit Entlüftung)
- Küche

- Ausgebauter Spitzboden als Wohnraum (2- Rettungsweg vorhanden) Zugang über eine Treppe im Flurbereich
- Keller
- Wäschetrockenplatz hinter dem Gebäude
- Ausstattung : Gas- Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung im Kellergeschoss
- Ventilheizkörper in jedem Raum separat über Thermostatventile regelbar
- im Bad Handtuchwärmer
- Holz- und Dachflächenfenster in allen Wohnräumen Küche und Spitzboden
- TV (Kabel) Anschlüsse in den Wohnräumen
- Fußbodenbelag (Mosaikparkett in den Wohnräumen und im Flur)
- Spitzboden Vinyl- Dielen Küche, Bad, Bodenfliesen mit Sockel
- Küche Fliesenspiegel in Arbeitsbereichen
- Bad Wandfliesen mit Bordüre
- Wechselsprechanlage
- Zentralschließanlage
- Bad: Dusche mit Dusch- Abtrennung , WC, Waschtisch, Waschmaschinen- Platz vorgerichtet

## Lagebeschreibung:

Gohlis-Süd: Auf den Spuren Schillers

Gohlis-Süd 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-Süd 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 neumodernen 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

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Gohlis

> 3 Zimmer

> 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 619



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

Doreen Fröhlich

## Sonstiges:

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) Für Verkäufer kostenfrei.

\*\*\*\*\*

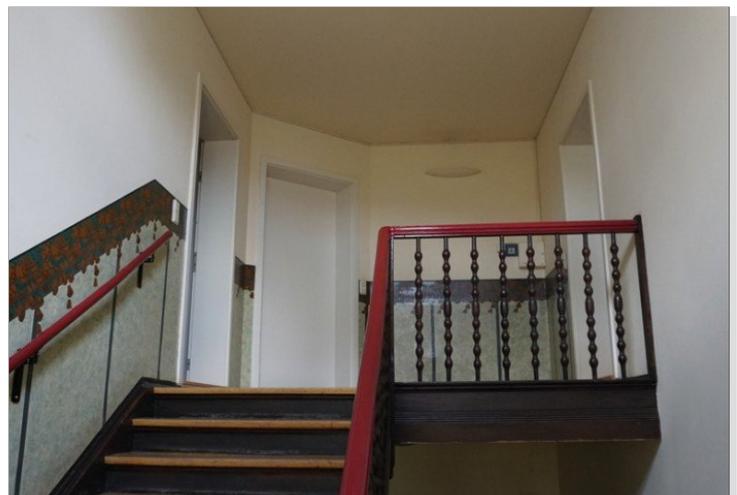
## Objektbilder:



Aussenansicht



Ausblick



Treppenhaus

## LE APIS Immobilien

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

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 3 Zimmer

- > 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 619



Wohnbereich DG



Wohnen



Wohnbereich



Wohnen



Wohnen



Zugang Mansarde

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 3 Zimmer

- > 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 619



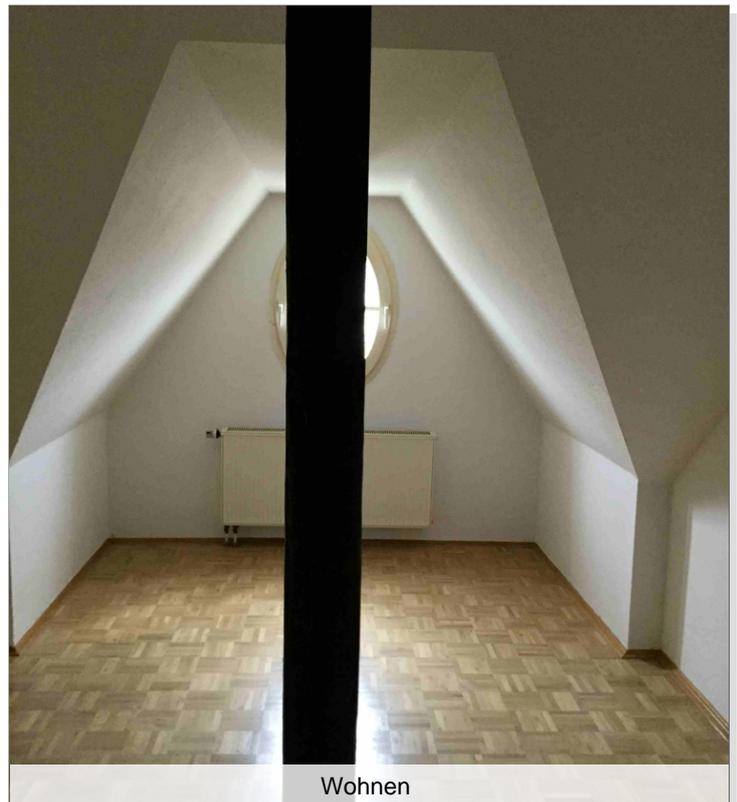
Wohnen



Masterbad



Wohnen



Wohnen

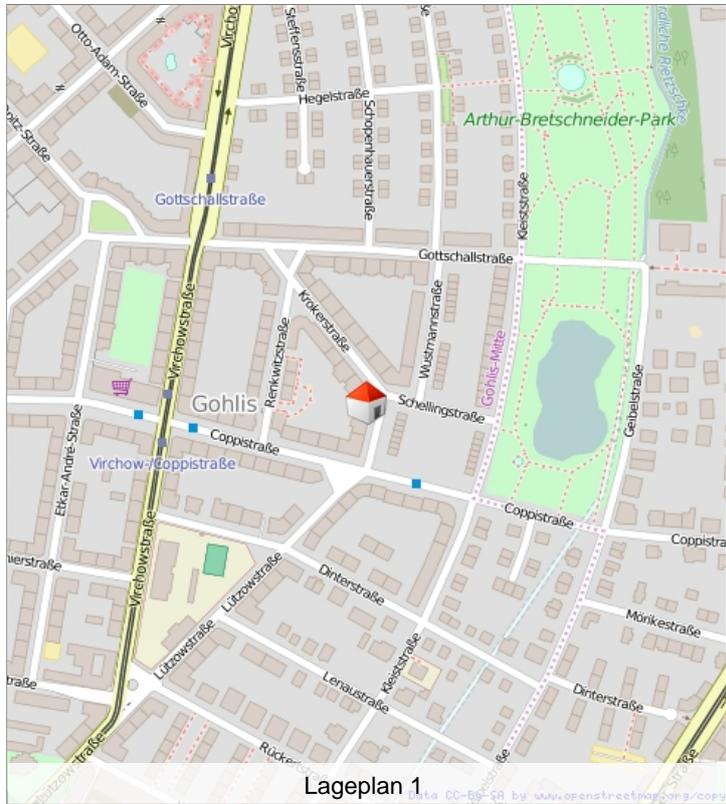


Küchenbereich

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 3 Zimmer

- > 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 619

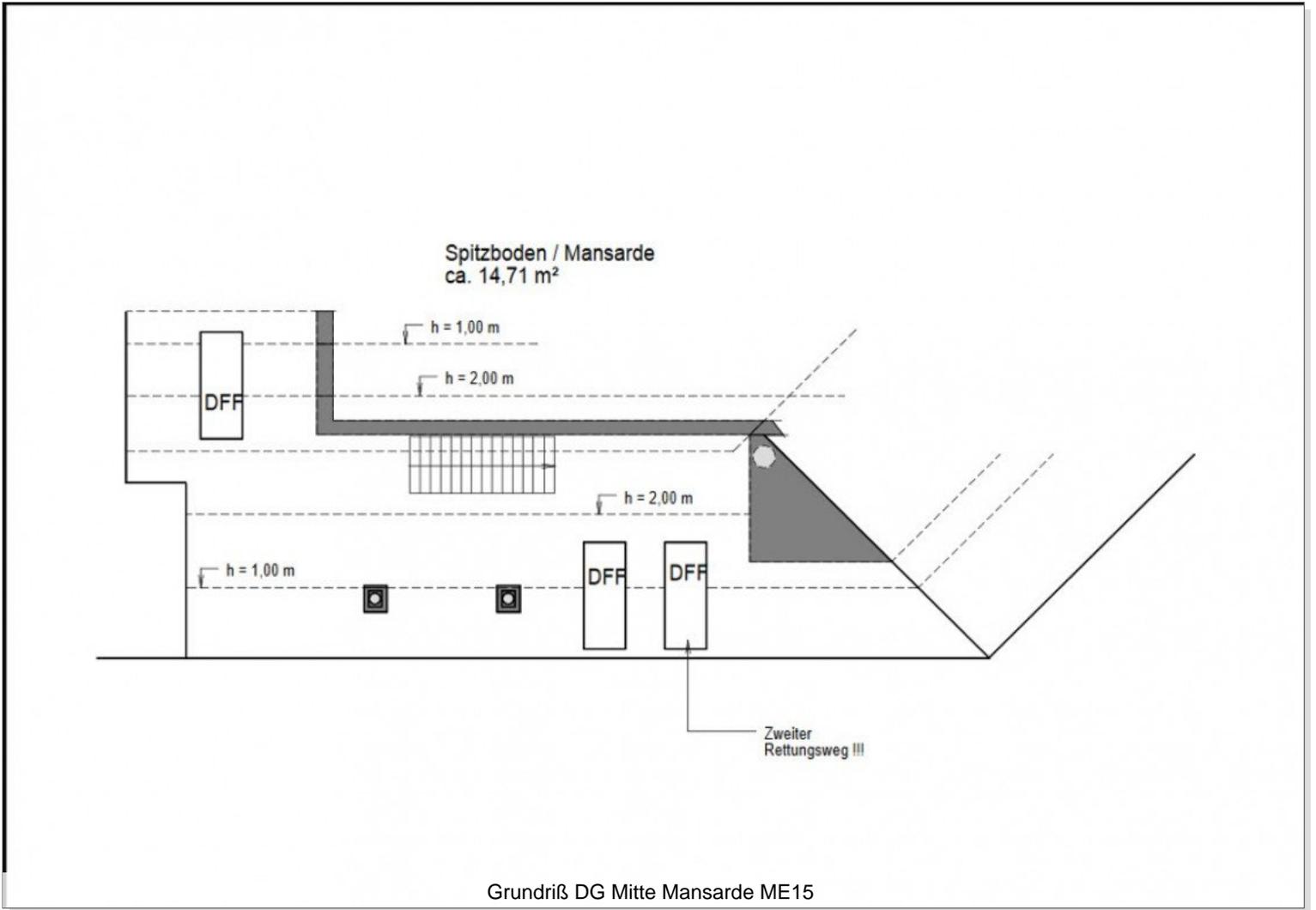


Lageplan 1

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 3 Zimmer

- > 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 619



# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 75,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Leipzig / Gohlis

> Objektnummer: 619

> 3 Zimmer

