

EXPOSÉ

+++RUHIG GELEGENE 2-R-DGWG M. GR. BALKON, AR,
PARKETT U. TAGESLICHTBAD IM BELIEBTEN GOHLIS+++



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 04155 Leipzig / Gohlis

Baujahr: 1915

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 74 m²

Nutzfläche (ca.): 3,27 m²

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Aufzug: Personenaufzug

VERKAUFT

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Leipzig / Gohlis

> 2 Zimmer

> 74 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1134



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	04155 Leipzig / Gohlis - Gohlis-Süd, Gothaer Strasse 7
Baujahr	1915
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	74 m ²
Nutzfläche (ca.)	3,27 m ²
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Dachform	Mansarddach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	56,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2024-08-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2011
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE-07
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	3,75 m ²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Gas

Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schlusselfertigmittler
Seniorenerecht	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	modernisiert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1134



Objektbeschreibung:

Die hier vorgestellte Eigentumswohnung ist in einem gepflegten Mehrfamilienhaus gelegen. Das Objekt wurde ca. 1908 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten. In den Jahren 2011/12 erfuhr das Mehrfamilienhaus eine vollumfängliche Sanierung und Modernisierung. Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über 3 Geschosse mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss.

Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- gehobene Ausstattung
- Parkett in den Wohn- und Schlafräumen
- offene Küche
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger, barrierefreier Wellness-Dusche
- Oberlichter im Flur und im Badezimmer elektrisch bedienbar
- elektrische Markise auf der Terrasse
- Dachterrasse zur Südseite
- Abstellraum in der Wohnung und im Keller
- Abstellraum auf der Dachterrasse
- Deckensports im Flur und im Badezimmer
- Fußbodenheizung in der komplette Wohnung
- schallisolierte doppelverglaste Echtholzfenster

Lagebeschreibung:

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 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 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 11.8.2024. Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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

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

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1134



Objektbilder:



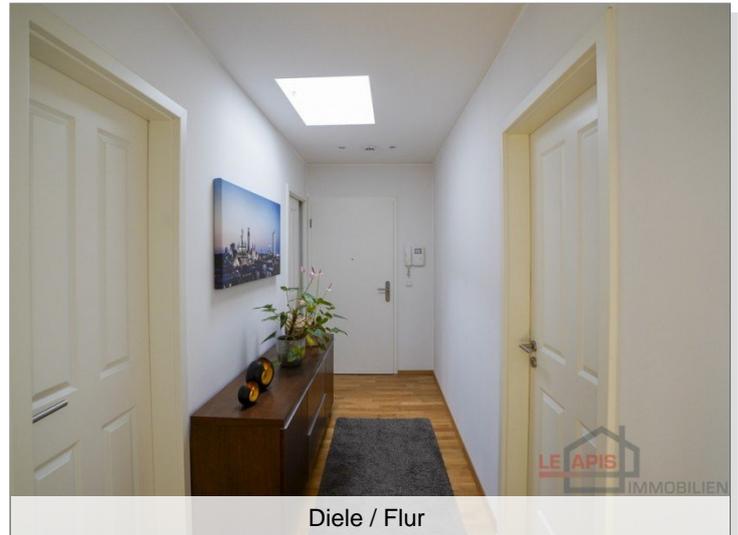
Aussenansicht



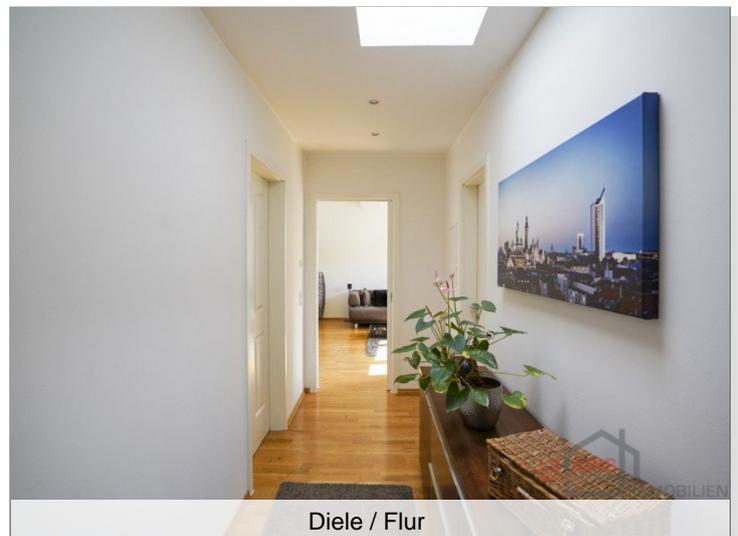
Treppenhaus



Zuwegung



Diele / Flur



Diele / Flur

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

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1134



Wohnzimmer



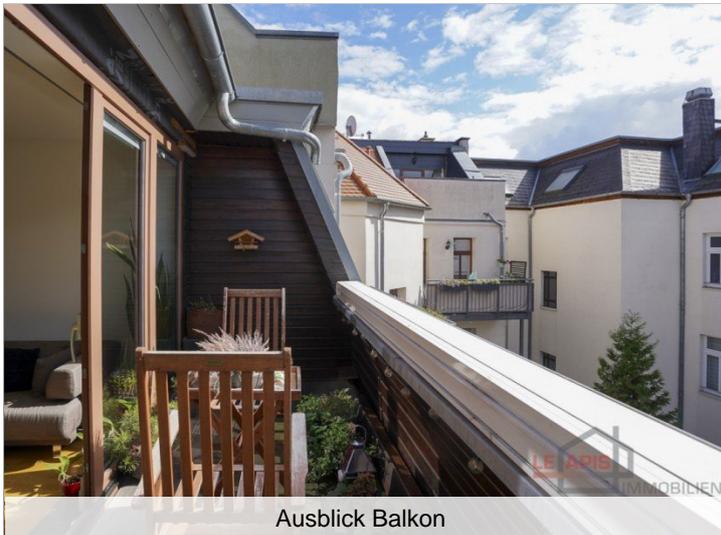
Ausblick Balkon



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick Balkon



Wohnzimmer Essbereich

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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1134



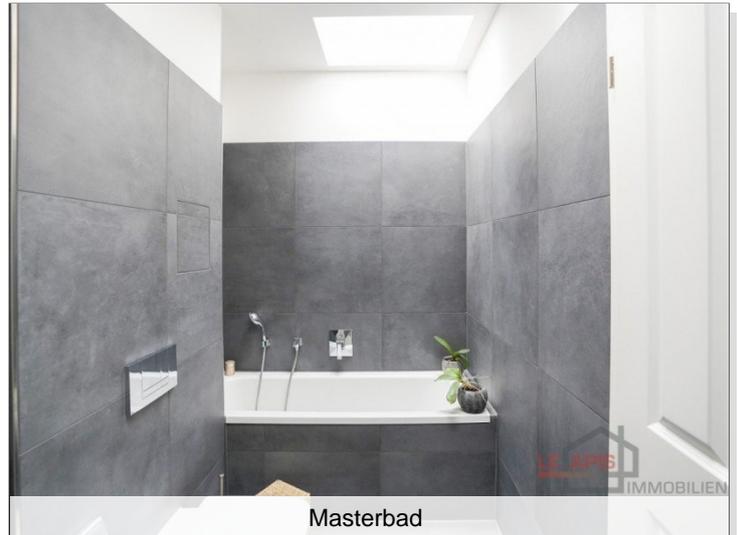
Wohnzimmer Essbereich



Masterbad



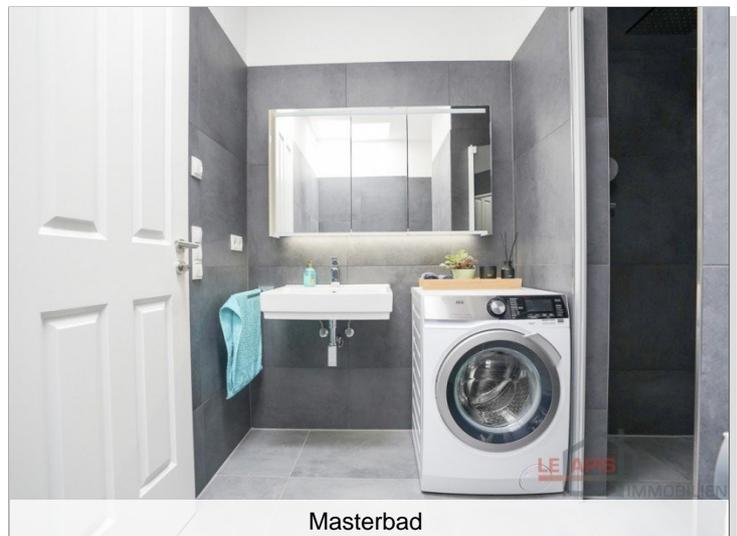
Schlafzimmer



Masterbad



Wohnzimmer Essbereich



Masterbad

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

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1134



Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig / Gohlis
- > 2 Zimmer

- > 74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1134

