

EXPOSÉ

# +++TOLLES 2-RAUM-DOMIZIL IM BELIEBTEN LEIPZIG GOHLIS+++



## ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 04157 Leipzig  
Baujahr: 1905  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 57 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: 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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1105



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	04157 Leipzig - Gohlis-Mitte, Adolph-Menzel-Straße
Baujahr	1905
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	57 m <sup>2</sup>
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2029-08-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einheit-Nr.	WE-08
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Fahrradraum	ja

Ausbaustufe	Schlusselfertigmitkeller
Kabel / Sat-TV	ja
Serviceleistungen	Reinigung
Zustand	modernisiert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1105



## Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach neuen 4-Wänden oder brauchen einen Tapetenwechsel? Die stilvolle Altbauwohnung in Gohlis bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause. Im beliebten Gohlis bietet diese Wohnung im 2.Obergeschoss auf ca. 57,00m<sup>2</sup> genügend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen. Die Wohnfläche verteilt sich auf einer großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne und Duscmöglichkeit innerhalb der Wanne, WC und Waschtisch.

Alle Wohnräume wurden mit Design-Vinyl-Bodenbelag ausgelegt, welches die freundliche Atmosphäre der Räume unterstreicht. Dadurch wird die Wohnung zu einem echten Schmuckstück. Zur Wohnung gehört noch ein separates Kellerabteil, welches dem Mieter kostenfrei zur Nutzung überlassen wird.

## Ausstattung:

- 2-RWG
- gespachtelte Wände
- Fußboden Vinyl-Designbelag
- Balkon
- WE insgesamt neu saniert

## Lagebeschreibung:

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 21.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1105

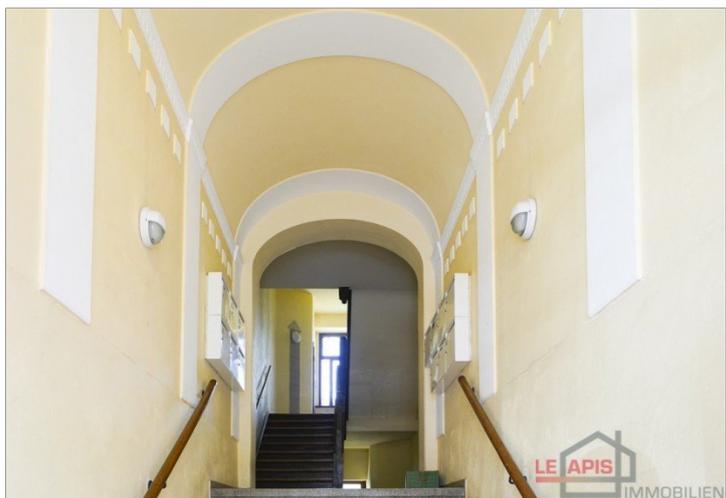


Gartenbereich

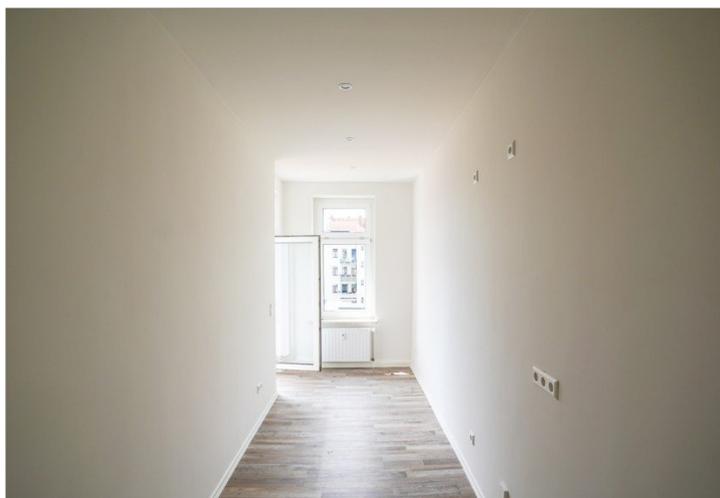


APIS Immobilien

Diele / Flur

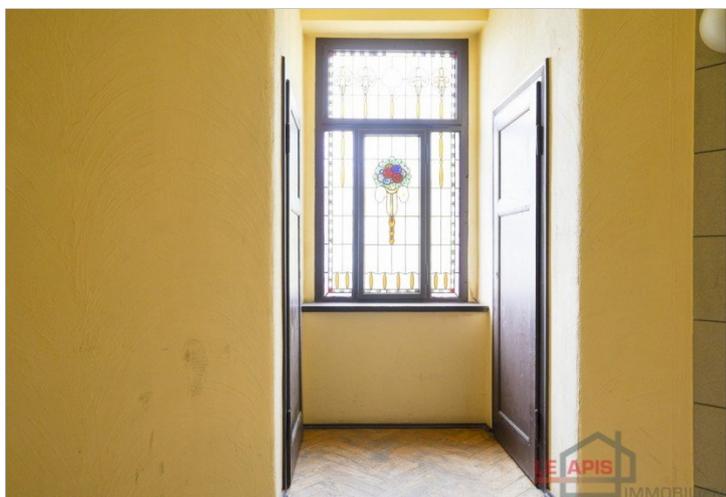


Treppenhaus



APIS Immobilien

Küche



Treppenhaus



APIS Immobilien

Balkon

## 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

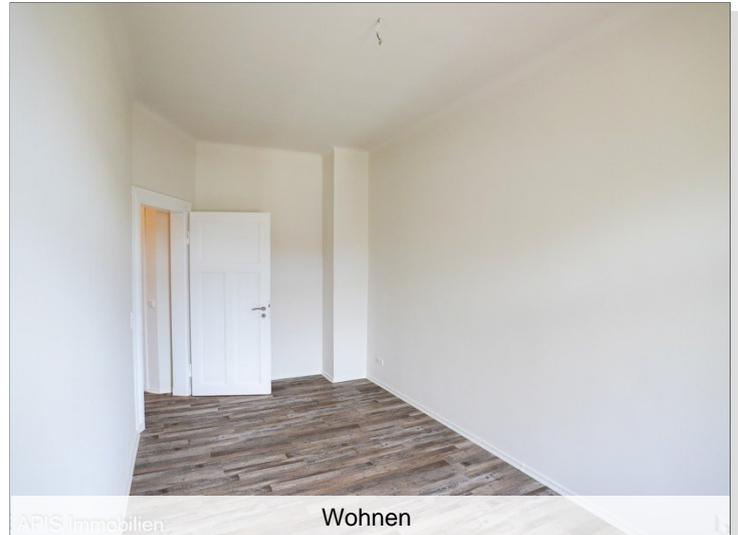
- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1105



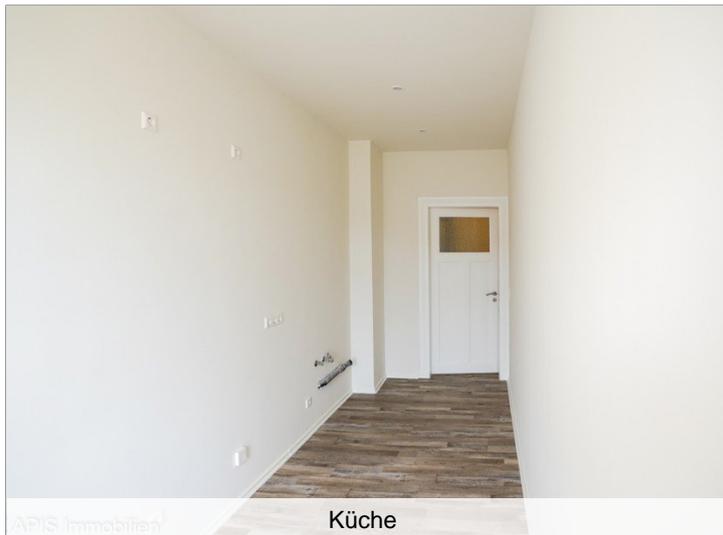
Balkon

APIS Immobilien



Wohnen

APIS Immobilien



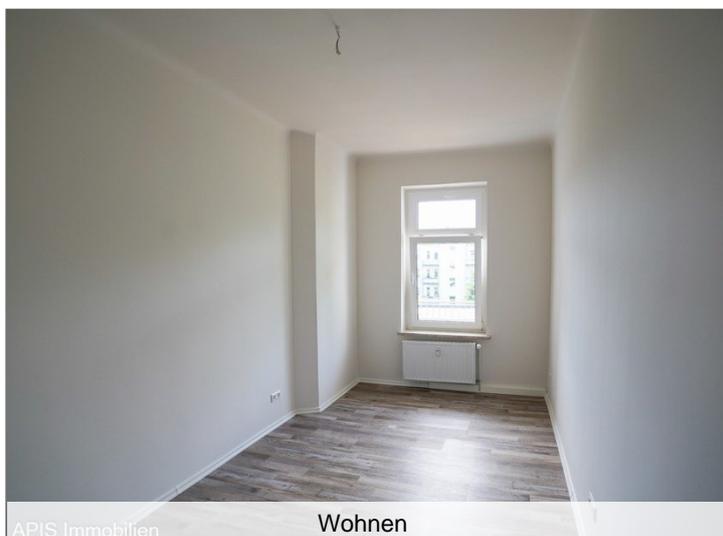
Küche

APIS Immobilien



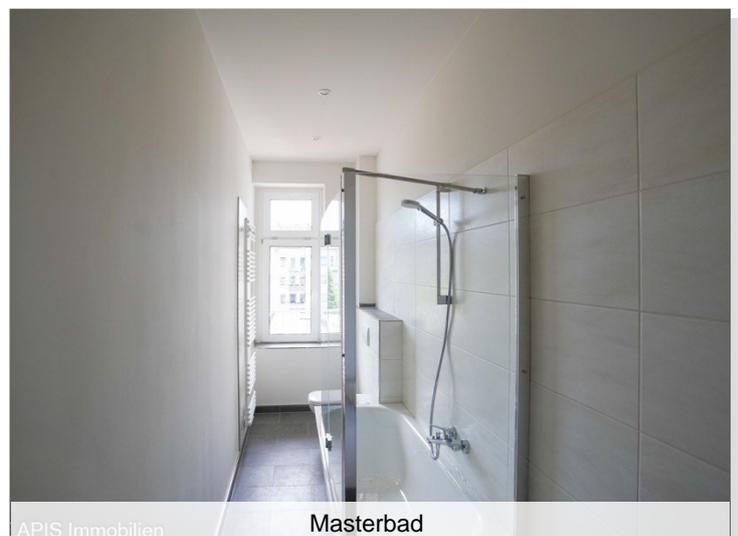
Wohnen

APIS Immobilien



Wohnen

APIS Immobilien



Masterbad

APIS Immobilien

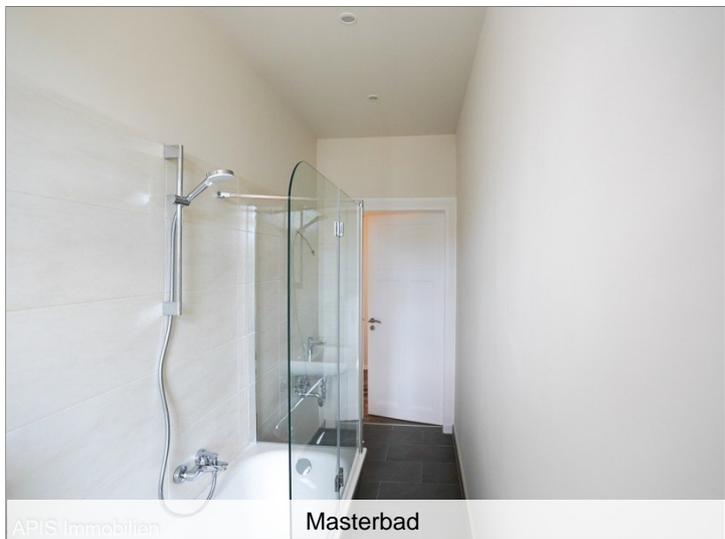
## LE APIS Immobilien

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

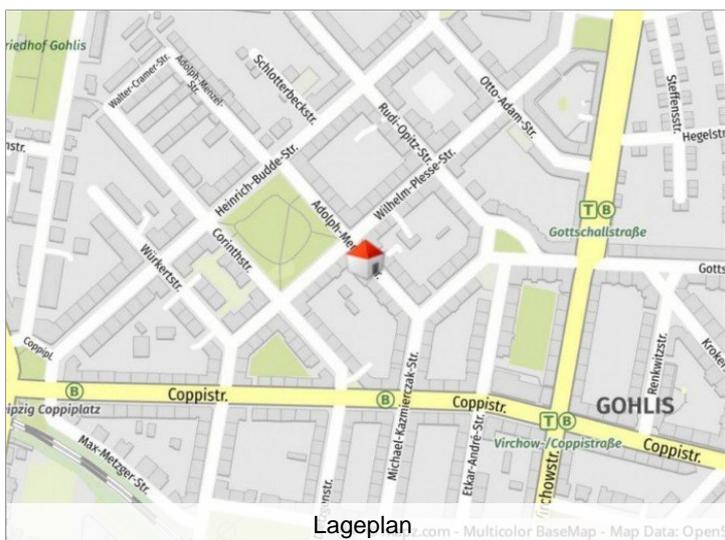
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1105



Masterbad



Lageplan

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1105

