

Leipzig – Gohlis-Nord

# Top Investment in den Kaisergärten

????????? ??????????: 24077034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 200.000 EUR • ??????????: ca. 66 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

?? ??? ??????

???????? ??????????	24077034	????? ???????	200.000 EUR
????????????	ca. 66 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????????? ???	1	?????????	???????
????????????		????????????	
????????????	1		
????? ?????????????	1901	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????? ?????????	???????	
		????????	??????, ??????????

???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

?????????????? ????????????

??????????  
??????????

????????????  
??????????

????????????????  
????????????

KEIN

???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

?? ?????????



???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

?? ?????????



??????? ???????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

??? ?????? ???????????

Die denkmalgeschützte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1901 wurde im Jahr 2009 saniert und befindet sich in einem gehobenen und gepflegten Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 66 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein modernes Wannenbad. Die offene Küche mit hochwertigen Geräten und Echtholzparkett schafft eine gemütliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der eigene Gartenanteil, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Zur Wohnung gehört außerdem ein Balkon, der zum Genießen der frischen Luft und des schönen Ausblicks dient. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Zentralheizung in Verbindung mit Fußbodenheizung. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden, um das Parken zu erleichtern. Die Immobilie ist derzeit vermietet, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit macht. Die Jahresnettokaltmiete beträgt aktuell 7104,-€. Die Wohnlage der Wohnung ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen und bietet eine angenehme Wohnqualität. Insgesamt punktet die Immobilie mit einer hochwertigen Ausstattung, einem liebevoll gestalteten Gartenbereich und einer ansprechenden Architektur. Aufgrund ihrer denkmalgeschützten Bauweise und der gehobenen Ausstattung verspricht sie eine langfristige Werthaltigkeit. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein stilvolles Zuhause in einer zentralen Lage zu erwerben und von einer sanierten Immobilie mit Charme zu profitieren. Lassen auch Sie sich vom Charme dieser tollen Eigentumswohnung verzaubern und gehen Sie auf Ihre eigene Entdeckungstour - Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung.



???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

????????????????? ??? ???? ?????

- Zwei Zimmer
- Eigener Gartenanteil
- Balkon
- Echtholzparkett
- Offene Küche
- Wannenbad
- Tiefgaragenstellplatz
- Vermietet

???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich nördlich vom Leipziger Stadtzentrum, im Stadtteil Gohlis-Nord in einer sehr gepflegten und beliebten Wohnanlage. Gohlis-Nord, ist einer der beliebtesten Stadtteile Leipzigs, da er alles bietet, was ein modernes Großstadtleben ausmacht. Hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine sehr gute Anbindung in die Innenstadt. Mit den Straßenbahnlinien 10, 11, 12 und 16 oder der S-Bahn sind Sie innerhalb von wenigen Minuten in der City. Eine günstige Autobahnanbindung rundet die Lage ab. Arztpraxen, Apotheken, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

??????? ???????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

????? ????????????????

**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.

???????? ??????????: 24077034 - 04157 Leipzig – Gohlis-Nord

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ralf Bischoff

---

Prager Straße 2 ??????  
E-Mail: leipzig@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)