



Elegante Eigentumswohnung in besten Lage & mit hoher Rendite

Objekt: O2523 • 04155 Leipzig
155.000,00 €





Daten

Objekt Adresse

Straße	Blochmannstraße
Hausnummer	41
PLZ	04155
Ort	Leipzig

Preise

Kaufpreis	155.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	204,00 €
Netto Kaltmiete	531,50 €

Flächen

Wohnfläche	ca. 53 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl	1
Schlafzimmer	
Anzahl	1
Badezimmer	

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja

Baujahr & Zustand

Baujahr	1925
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!

Interne Objektnummer

ImmoNr	02523
--------	-------



Beschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m² befindet sich in einem um 1925 errichteten Mehrfamilienhaus in bester Wohnlage von Gohlis-Süd. Das komplette Objekt wurde im Jahr 2009 denkmalgerecht kernsaniert und neu aufgebaut. Dabei wurde großer Wert auf eine hochwertige Sanierung gelegt, das sehen Sie auch heute noch beim Betreten der Wohnanlage.

Die moderne Wohnung überzeugt durch ihren gemütlichen Stil und lädt zum Einrichten sowie Dekorieren ein. Der durchdachte Wohnungsgrundriss überzeugt durch ein hohes Maß an Funktionalität und Komfort. Die Wohneinheit verfügt über einen großen offenen Wohn-/Küchenbereich mit Zugang zur eigenen Loggia, einem geräumigen Schlafzimmer sowie einem Bad mit Wanne und separater Dusche. Weiterhin ist die Wohnung mit hochwertigem Parkett sowie Fliesen ausgestattet und vermittelt Ihnen ein harmonisches Ambiente.

Über ein schönes, großzügiges Treppenhaus erreichen Sie bequem die Wohnung.

Die ruhige Wohnanlage ist sehr gepflegt. Außerdem gehört zu der Eigentumswohnung ein abgegrenzter Gartenanteil sowie ein separater Kellerraum.

Ein weiteres Highlight ist der sonnige und großzügige Innenhof der Wohnanlage. An diesem besonderen und stimmungsvollen Ort kann sich gemeinschaftliches Leben und Begegnung abspielen. Hier lässt sich auch ein warmer Sommerabend ganz wunderbar beenden. Dies spricht für eine einzigartige Wohnqualität.

Die Wohnung ist vermietet und die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentral-Heizung.



Lage

Dieses schöne Objekt befindet sich in Gohlis-Süd, in einer der beliebtesten Wohngegenden Leipzigs. Gohlis-Süd befindet sich im Norden von Leipzig und grenzt direkt an die Innenstadt an.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Die Tram Nr. 4 fährt nach und durch Gohlis. Dabei überquert sie die Parthe, die das kleine Viertel im Süden begrenzt. Auf der Georg-Schumann-Straße verkehren zudem die Straßenbahnlinien 10 und 11. Durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) ist die Leipziger Innenstadt, welche lediglich 3 Kilometer entfernt ist, in wenigen Minuten erreicht.

Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Gohlis Arkaden) sowie Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen aller Art, Schulen und Kindertagesstätten sind in der unmittelbaren Umgebung umfänglich vorhanden.

Naherholungsgebiete, wie der Auwald und das Rosenthal mit dem Zoologischen Garten befinden sich ganz in der Nähe.

Das Viertel hat mit seinen prachtvollen alten Villen im Gründerzeit- und Jugendstil und seinen überraschenden architektonischen Extravaganzen im neumodernen Gewand einen unverkennbar großbürgerlichen Charakter.

Das Viertel wird hauptsächlich als Wohngegend genutzt und ist durch seine angenehme Ruhe zu beschreiben.

Aufgrund seiner urbanen Strukturen und seiner hohen Wohnkultur ist Gohlis-Süd einer der angesagtesten Stadtteile Leipzigs, was sich auch in der Tatsache widerspiegelt, dass im gesamten Wohngebiet kaum Wohnungen leer stehen.



Ausstattung Beschreibung

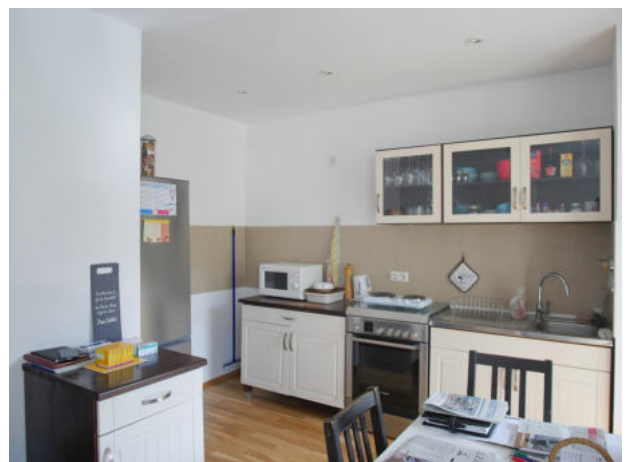
- Baujahr um 1925
- Kernsaniert um 2009
- Lage – Hochparterre (53,15 m²)
- Hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche
- Bad gefliest mit Premiumfliesen
- Fenster mit Schallschutzklasse II
- Loggia
- eigener Gartenanteil
- Gegensprechanlage im Wohnungsflur
- Badezimmer mit Wanne, separater Dusche und Fenster für Tageslicht
- separater Kellerraum
- Gas-Zentral-Heizung (2009 modernisiert)
- Schöner und großzügiger Innenhof
- Vermietet



Außenansicht



Flur



Küche



Wohn- und Küchenbereich



Schlafzimmer



Badezimmer



Separate Badewanne



Loggia mit Blick in den grünen Innenhof



Treppenhaus



Kellerabteil



Hausrückseite

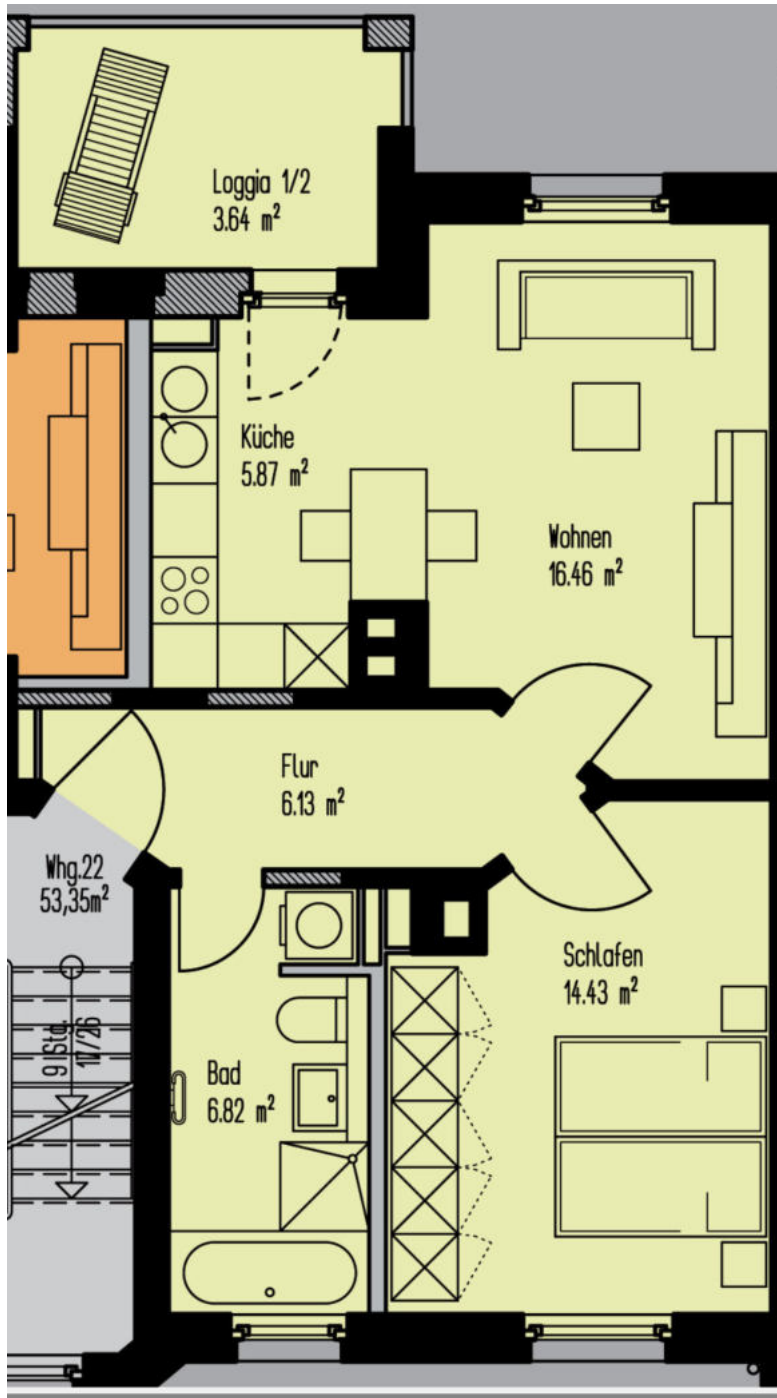


Großer grüner Innenhof



Grünfläche vor dem Haus

Grundrisse



Grundriss ETW



Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Moritz Doberenz
E-Mail-Adresse	m.doberenz@nud-immobilien.de
Telefonnummer	03425/890711; 0179/3219881
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige Terminabsprache wird gebeten.

Hinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erfasst. Zwischenverkäufe und Irrtum vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall die vereinbarte Maklerprovision an die Firma N&D Immobilien in Wurzen. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



JAN DOBERENZ
IHR PARTNER FÜR BAUFINANZIERUNG

Auf Wunsch bieten wir Ihnen die Finanzierung an:

- bankenunabhängig
- auf Sie zugeschnittene Lösungskonzepte
- über 30 Jahre Erfahrung



ALLES AUS EINER HAND



Es passt leider nicht? Kein Problem, lassen Sie sich einfach in unsere Interessentenliste eintragen und Sie erhalten spannende Immobilienangebote, bevor diese dem offenen Markt angeboten werden. Nutzen Sie diesen exklusiven Vorteil und senden uns eine kurze Mail mit Ihren wichtigsten Kriterien an:

m.nagel@nud-immobilien.de