



# Elegante 4-Raum-Wohnung mit Balkon & Top-Rendite in Gohlis-Süd

Objekt: O6925 • 04155 Leipzig / Gohlis-Süd  
235.000,00 €





## Daten

### Geografische-Angaben

Straße	Lützowstraße
Hausnummer	32
PLZ	04155
Ort	Leipzig / Gohlis-Süd
Etage	2

### Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Preise

Kaufpreis	235.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	340,00 €
Netto Kaltmiete	749,73 €

### Flächen

Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------

Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1

### Ausstattung

Befeuerung	Gas
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja

### Baujahr & Zustand

Baujahr	1921
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Baujahr lt.	1925
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas



## Beschreibung

Die zum Verkauf stehende 4-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> befindet sich in einem um 1921 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 eine große Küche mit Zugang zum Balkon, einem geräumigen Wohnzimmer, 3 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 großer 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 seit dem 01.06.2024 vermietet und erzielt aktuell 8.996,76 € p.a.

Aus Rücksichtnahme gegenüber den Mietern, bitten wir um Ihr Verständnis, dass keine Bilder im bewohnten Zustand verwendet werden. Die Bilder im Exposé sind aus dem Jahr 2024 und wurden kurz vor der Neuvermietung aufgenommen.

Überzeugen Sie sich selbst direkt vor Ort und fragen Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin an.



## 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

- Baujahr um 1921
- Kernsanierung um 2009
- Denkmalschutzobjekt
- Lage – 2. OG (91,43 m<sup>2</sup>)
- Jahreskaltmiete = 8.996,76 €
- Hochwertiges Echtholzparkett aus Eiche
- Bad gefliest mit Premiumfliesen
- Fenster mit Schallschutzklasse II
- Balkon an Hausrückseite
- Gegensprechanlage im Wohnungsflur
- Badezimmer mit Wanne & separater Dusche
- großer Kellerraum
- Gas-Zentral-Heizung
- schöner und großzügiger Innenhof
- vermietet seit 01.06.2024



Anblick von der Lützowstraße



Hausrückseite



Gartenbereich



Treppenhaus



Flur



Wohnzimmer



Kinderzimmer





Schlafzimmer



Küche mit Zugang zum Balkon



Badezimmer

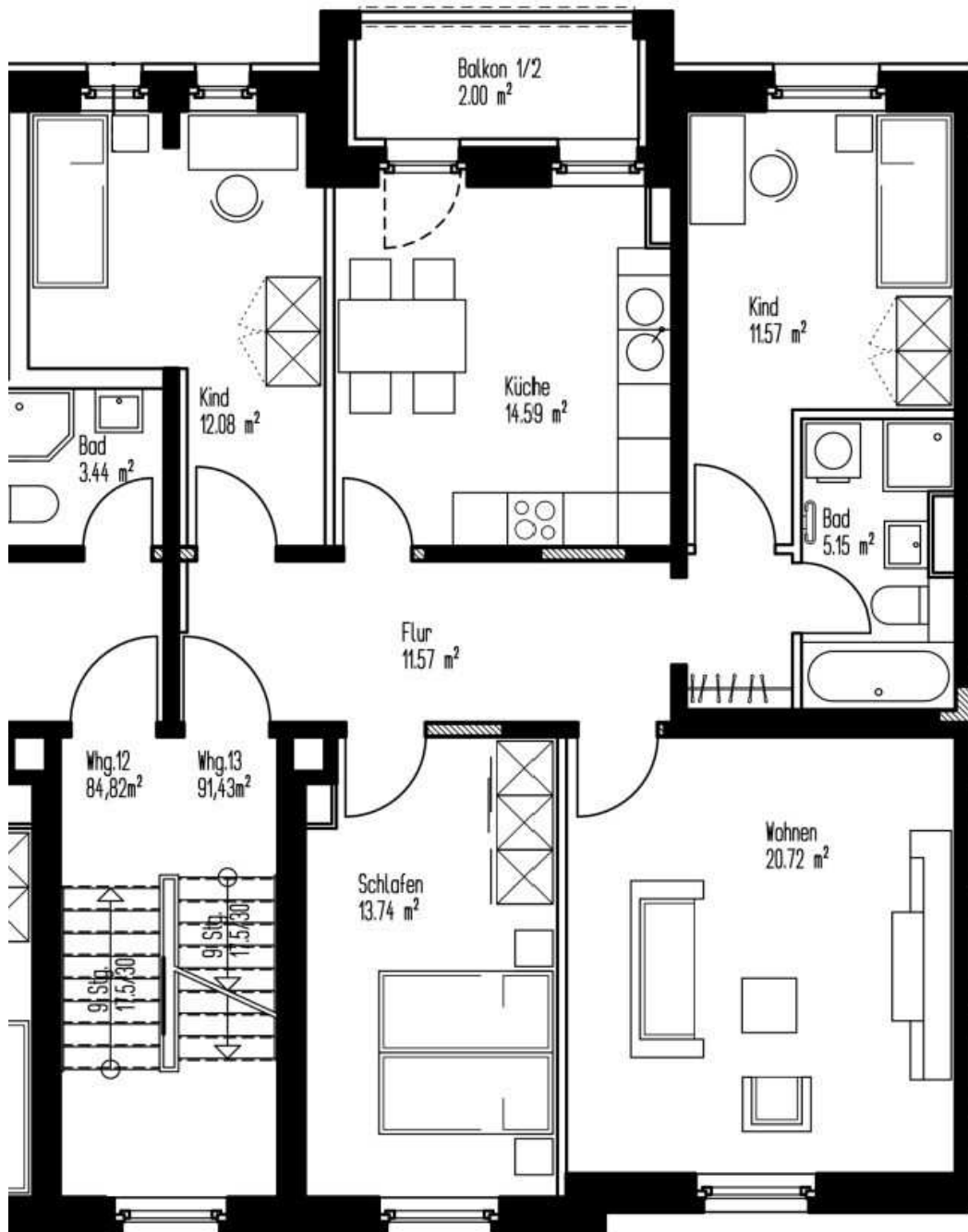


Bad mit Dusche und Wanne



Keller

## Grundrisse



Grundriss



## Kontakt & Besichtigungstermin



<b>Ansprechpartner</b>	Moritz Doberenz
<b>E-Mail-Adresse</b>	m.doberenz@nud-immobilien.de
<b>Telefonnummer</b>	03425/890711; 0179/3219881
<b>Erreichbarkeit</b>	Mo.-Fr., 8:00-19:00 Uhr, Sa. & So. 11:00 – 18:00 Uhr, gerne auch per WhatsApp
<b>Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten</b>	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](mailto:m.nagel@nud-immobilien.de)