

Jena

# Ein Zuhause mit Aussicht - Einfamilienhaus mit Garten in Jena

????????? ??????????: 25268027



???? ??????: 594.800 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 542 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25268027 - 07743 Jena

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

???????? ?????????: 25268027 - 07743 Jena

?? ??? ??????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???????? ????????? | 25268027   |
| ???????????        | ca. 112 m² |
| ?????????          | 5          |
| ?????????          | 1          |
| ???? ????????????  | 1955       |
| ????? ???????????? | 1 x ?????? |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????         | 594.800 EUR                                                                           |
| ?????               | ???????????                                                                           |
|                     | ???????????????                                                                       |
| ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????   | 2005                                                                                  |
| ?????????           | ???????                                                                               |
| ?????????????       |                                                                                       |
| ??????????????????? | ca. 65 m²                                                                             |
| ?????               |                                                                                       |

??????? ???????: 25268027 - 07743 Jena

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

|                                                     |                      |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                              | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                                | 310.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.09.2035           | ???????????<br>??????????????<br>???????????                                  | H              |
|                                                     |                      | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1955           |

???????? ?????????: 25268027 - 07743 Jena

?? ?????????



???????? ??????????: 25268027 - 07743 Jena

?? ?????????



???????? ?????????: 25268027 - 07743 Jena

?? ????????



???????? ?????????: 25268027 - 07743 Jena

?? ?????????



???????? ?????????: 25268027 - 07743 Jena

?? ????????



???????? ??????????: 25268027 - 07743 Jena

?? ?????????



??????? ???????: 25268027 - 07743 Jena

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt mit einer attraktiven Kombination aus naturnaher Lage und Zentrumsnähe, sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 542 m². Mit einer Wohnfläche von etwa 113 m² und fünf gut geschnittenen Zimmern, eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Paare.

Das im Jahr 1955 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde über die Jahre gepflegt und den baulichen Möglichkeiten entsprechend über längere Zeiträume hinweg saniert. Darunter zählt beispielsweise die Heizungsanlage, die durchgehend gewartet wurde oder die Fenster, die teilweise gegen neue Fenster mit extra Sonnenschutz ausgetauscht wurden. Die Immobilie präsentiert sich in einer nachgefragten Lage und bietet durch seine solide Substanz eine ausgezeichnete Grundlage zur individuellen Gestaltung. Die vorhandene Raumaufteilung ist klassisch und wohnfreundlich gestaltet: Das Wohnzimmer bietet viel Raum für einen Essbereich und Zugang zu dem lichtdurchfluteten Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit als Rückzugsort genutzt werden kann. Von hier aus genießt man eine schöne Weitsicht.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und schafft durch das benachbarte Esszimmer kurze Wege im Alltag. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein Gäste-Zimmer oder Büro, welches sich flexibel an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen lässt. Das Obergeschoss umfasst drei weitere Schlafzimmer mit unterschiedlichen Grundrissen, sodass sowohl für Kinder, Gäste als auch für Home-Office ausreichend Platz zur Verfügung steht.

Der sonnige Garten eignet sich dank seiner Großzügigkeit als Spielfläche für Kinder, für gemütliche Grillabende oder als Rückzugsort für Hobbygärtner. Zudem sind die Außenanlagen pflegeleicht und vielfältig nutzbar. Insgesamt drei Markisen sorgen für ausreichend schattige Rückzugsmöglichkeiten. Ein separater Verschlag unterhalb des Wintergartens und eine Garage auf dem Grundstück bieten zusätzlichen Stauraum sowie geschützte Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder.

Die Lage des Hauses verbindet das Beste aus zwei Welten: Einerseits profitiert man von einer naturnahen Umgebung mit Spazierwegen, Wiesen und Wäldern in unmittelbarer Nähe. Andererseits sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte durch die Zentrumsnähe schnell und bequem erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass sowohl Pendler als auch Freizeitaktivitäten mühelos wahrgenommen werden können.

??????? ?????????: 25268027 - 07743 Jena

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 310.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25268027 - 07743 Jena

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

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

Marcel Dorsch

---

Sophienstraße 22, 07743 Jena

Tel.: +49 3641 - 27 11 444

E-Mail: [jena@von-poll.com](mailto:jena@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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