Großschwabhausen

# Einfamilienhaus im Speckgürtel von Jena

*Objektnummer: 26254140*




KAUFPREIS: 312.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192.59 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 713 m²

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26254140 |
| Wohnfläche | ca. 192.59 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1900 |
| Stellplatz | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 312.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 537 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 116.9 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 05.07.2036 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.

Jederzeit informiert über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.

*Immobilienverkauf* mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.

Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.

www.von-poll.com/weimar

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Die Immobilie

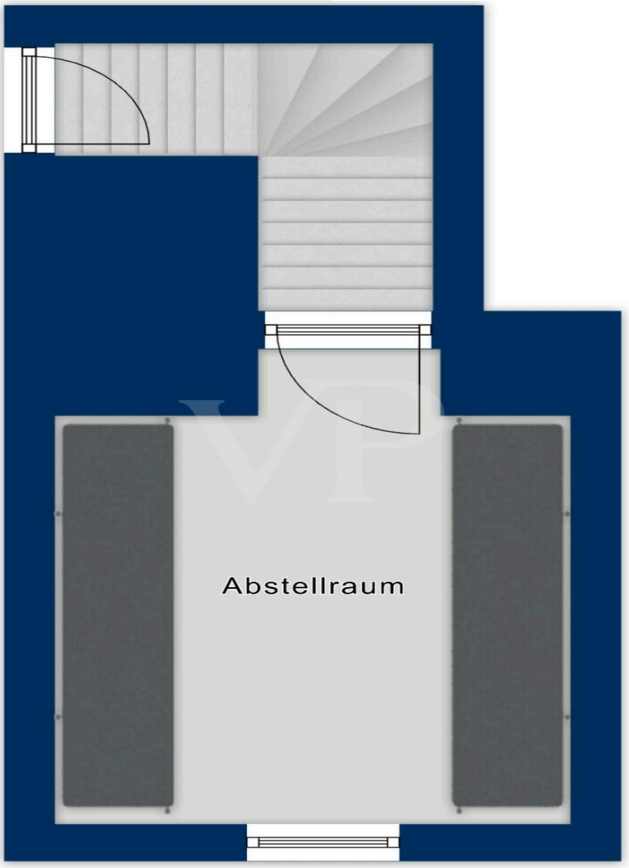


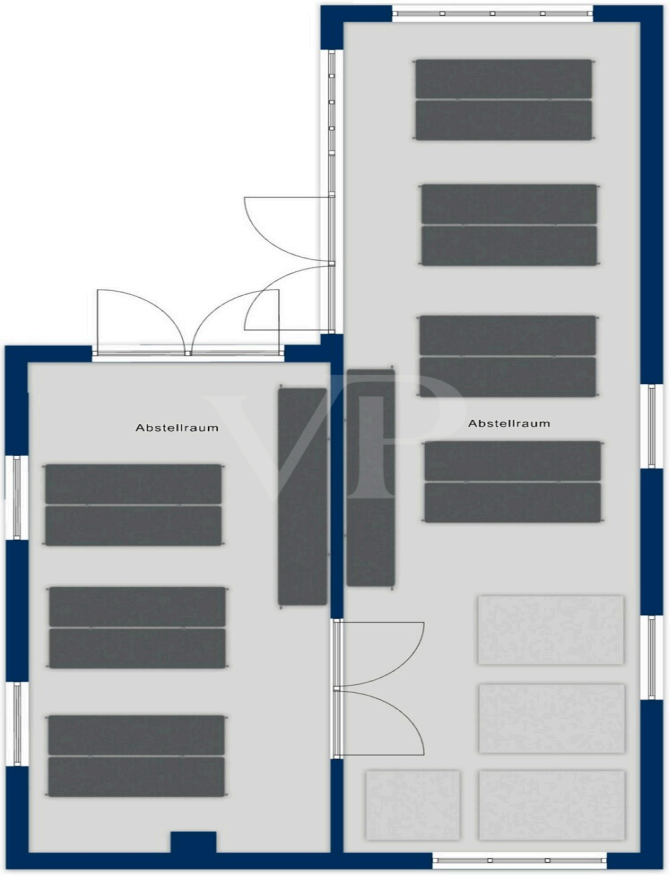
Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Grundrisse




Hobbyraum
Wintergarten
Wohnbereich
Küche
Essbereich
Kinderzimmer
Flur
Schlafzimmer
Kinderzimmer


Abstellraum




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Bauernhaus in Großschwabhausen, welches um 1900 errichtet wurde.
Im Laufe der Zeit wurden hier eine Vielzahl von An- und Umbauten, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen, um dieses Objekt optimal nach den Wünschen des Alteigentümers zu gestalten. Hier ist auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus vorstellbar.

Vom Eingangsbereich eröffnet sich die Küche, von wo aus man in das Wohnzimmer, das Badezimmer, den Hauswirtschaftsraum und in das erste Schlafzimmer gelangt. Auch ist der Zugang von hier zum Gewölbekeller und zur Heizung möglich.

Das Obergeschoss bietet 3 Schlafzimmer und verfügt über einen zusätzlichen Wohnbereich, mit vorgelagerter Küche. Hier findet man auch das zweite Badezimmer, mit ebenerdiger Dusche. Über den zweiten Wohnbereich gelangt man in den Wintergarten und von dort aus auf die große Terrasse, welche sich wiederum an den Hobbyraum anschließt. Von der Terrasse aus hat man die Möglichkeit, über eine Treppe in den hinteren Hofbereich zu gelangen.

Diese Immobilie verfügt über 2 separate Heizsysteme, welche wahlweise genutzt werden können – Öl oder Festbrennstoffheizung. Beide Systeme laufen ausgezeichnet und wurden regelmäßig gewartet.

Das Kellergeschoss des Nebengebäudes ist durch die topografische Hanglage das Erdgeschoss, welches über ein Wasserbecken verfügt, in welchem früher Speisefische gehalten wurden. Im Obergeschoss des Nebengebäudes befindet sich eine kleine Holzwerkstatt. Von hier aus gelangt man auch in den Garten.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus im Speckgürtel von Jena könnte sofort bezogen werden und ermöglicht dadurch eine Renovierung nach seinen eigenen Vorstellungen.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit viel Platz zwischen Weimar und Jena
- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 193 m²
- Grundstücksfläche: ca. 713 m²
- Anzahl der Zimmer: 8
- Zustand: renovierungsbedürftig

Zimmer:
1 Wohnzimmer
2 Küchen
4 Schlafzimmer
2 Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne
Spitzboden (nicht ausgebaut)
Teilunterkellerung Gewölbe
Gäste-WC
Heizungsraum mit Lager
Lagerraum
Garagen
Außenbereich:
Garten
Nebengelass
Werkstatt

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Alles zum Standort

Die Gemeinde Großschwabhausen liegt im attraktiven Umland der Universitäts- und Technologiestadt Jena in Thüringen und zählt zu den gefragten Wohnstandorten für Berufspendler. Die ruhige, naturnahe Umgebung verbindet ländliche Wohnqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarken Städte der Region.

Neben Jena sind auch die Städte Weimar und Apolda in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch ergibt sich für Bewohner ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, kulturellen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der wirtschaftlich starken Städteachse des mittleren Saaletals.

Jena selbst ist ein bedeutender Wissenschafts- und Hightechstandort mit renommierten Arbeitgebern wie der Carl Zeiss AG, Jenoptik sowie der Friedrich-Schiller-Universität Jena.
Die hohe Zahl an Beschäftigten, Wissenschaftlern und Projektmitarbeitern sorgt dauerhaft für eine stabile Nachfrage nach kompakten, gut angebundenen Mietwohnungen im Umland.
Großschwabhausen profitiert besonders von seiner kurzen Distanz zu Jena (ca. 10–15 Minuten mit dem Auto) sowie von der Bahnverbindung über den örtlichen Bahnhof, wodurch Pendler den Jenaer West-Bahnhof schnell erreichen können.

Die umliegende Landschaft des Saaletals sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege erhöhen die Wohnqualität und sprechen insbesondere Berufstätige an, die nach Feierabend Ruhe und Natur suchen.

Für Kapitalanleger ergibt sich dadurch ein attraktives Vermietungspotenzial, vornehmlich im Segment kleiner Apartments für Pendler, Projektmitarbeiter, Doktoranden oder Wochenendheimfahrer aus Jena und der Region. Die Kombination aus starker Wirtschaftsregion, guter Verkehrsanbindung und vergleichsweise moderaten Immobilienpreisen im Umland macht Großschwabhausen zu einem interessanten Mikrostandort für Kapitalanlagen.

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Sonstige Angaben

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.

Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

Objektnummer: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com