Schlöben

# Exklusives Fachwerkhaus am Rande von Jena

*Objektnummer: 26268002*



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m$^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 584 m$^2$

Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26268002 |
| Wohnfläche | ca. 182 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 2009 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 750.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Holz |
| Nutzfläche | ca. 33 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin |

Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas |
| Energieausweis gültig bis | 25.02.2036 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 72.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2009 |

Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Die Immobilie





Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Die Immobilie





Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Die Immobilie





Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Die Immobilie



Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2009 als modernes Fachwerkhaus errichtet und präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 584 m². Die Wohnfläche beträgt rund 182 m² und wurde gemäß der damals gültigen DIN 283 berechnet. Aufgrund der heute geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV), insbesondere der abweichenden Berücksichtigung von Flächen unter Dachschrägen, kann die ausgewiesene Wohnfläche nach aktueller Berechnung geringfügig abweichen.
Bereits beim Betreten des Hauses fällt der helle Charakter der Räume auf: Durch bodentiefe Fenster wird viel Tageslicht ins Hausinnere gebracht und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die ansprechende Gestaltung im traditionellen Fachwerkhaus-Stil schafft eine besondere Verbindung zwischen moderner Bauweise und charmanter architektonischer Note.
Mit insgesamt fünf Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Je nach individuellem Bedarf lässt sich die Raumaufteilung flexibel anpassen – so können die bestehenden fünf Zimmer optional um ein weiteres Zimmer erweitert werden. Dies bietet zusätzlichen Spielraum für wachsende Familien, ein separates Arbeitszimmer oder einen Hobbybereich.
Die großzügigen Fensterfronten im Erdgeschoss sorgen nicht nur für helle und freundliche Räume, sondern ermöglichen zudem einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbereich und dem liebevoll angelegten Garten. Im Obergeschoss steht der Komfort an oberster Stelle: Jedes Schlafzimmer verfügt hier über ein eigenes Badezimmer, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Funktionalität gewährleistet. Dadurch ist für jedes Familienmitglied oder Gäste zu jeder Zeit ein eigenes Bad vorhanden. Das Masterbad wird zudem durch eine freistehende Badewanne ergänzt.
Ein weiteres Highlight ist die Gestaltung des Gartens. Der Außenbereich lädt mit hochwertigen und prachtvoll blühenden Pflanzen und Bäumen zu erholsamen Stunden ein und vermittelt das Gefühl von Natur in unmittelbarer Nähe. Ein exklusiver Pavillon mit Glasdach ergänzt den Garten und schafft einen attraktiven Ort, um beispielsweise gemeinsam mit Familie und Freunden Zeit im Freien zu verbringen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# 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.

Objektnummer: 26268002 - 07646 Schlöben

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Dorsch

Sophienstraße 22, 07743 Jena
Tel.: +49 3641 - 27 11 444
E-Mail: jena@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com