Wogau / Jenaprießnitz

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten in familienfreundlicher, naturnaher Lage

Objektnummer: 26268033



KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 490 m²

Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

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

Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Auf einen Blick

Objektnummer	26268033
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Baujahr	1996

Kaufpreis	520.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	26.10.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	119.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1996 erbaut und befindet sich im beliebten Jena-Wogau. Es steht auf einem Grundstück von etwa 490 Quadratmetern und bietet mit rund 115 Quadratmetern Wohnfläche nach DIN 283 Raum für ein entspanntes Leben. Die klare Gliederung in fünf Zimmer schafft eine angenehme Großzügigkeit.
Im Erdgeschoss öffnet sich der zentrale Wohnbereich zu einem Essplatz mit Blick in den Garten. Dank großer Fenster fällt hier viel Tageslicht ein. Die direkt angeschlossene, nach Süden ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Platz für erholsame Stunden.
Die Böden im Erdgeschoss und in den Bädern sind überwiegend gefliest. Die Schlafräume sowie der Flur im Obergeschoss sind mit Korkboden ausgestattet, der eine angenehm warme und wohnliche Atmosphäre schafft. Fast alle Fenster verfügen über Außenrollläden, die Privatsphäre und Sonnenschutz gleichermaßen bieten. Die isolierverglasten Fenster tragen zu einem angenehmen Raumklima zu jeder Jahreszeit bei.
Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich befinden sich im Erdgeschoss eine separate Küche sowie ein kleines Büro, das sich ideal für die Nutzung als Homeoffice eignet. Ein Gäste-WC mit Dusche ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.
Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von einem der Zimmer auf die über der Garage gelegene Terrasse. Von hier eröffnet sich ein schöner Weitblick, der diesem Außenbereich einen besonderen Reiz verleiht. Die erhöhte Lage schafft eine angenehme Perspektive über die Umgebung und macht die Terrasse zu einem attraktiven Rückzugsort mit Aussicht.
Zusätzlichen Stauraum bietet der über eine Einschubtreppe erreichbare Dachboden. Dieser ist bereits mit Schränken ausgestattet, sodass die vorhandene Fläche optimal als Stauraum genutzt werden kann.
Auch der Keller bietet durchdachte und praktische Nutzflächen. Sowohl der Vorratsraum als auch der Waschkeller verfügen über Einbauschränke und ermöglichen damit eine komfortable und übersichtliche Aufbewahrung. Hinzu kommt der Heizungsraum. Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die Heizung, die erst 2025 modernisiert wurde.
Eine großzügige Garage grenzt direkt an das Haus an. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück, sodass auch Gäste bequem parken können. Draußen lädt der gepflegte Garten zum Verweilen ein. Die Rasenfläche wird von einer Hecke gesäumt und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Eine vorhandene Zisterne ermöglicht die Nutzung von gesammeltem Regenwasser und stellt insbesondere für die Gartenbewässerung eine praktische Ergänzung dar. Zum Außenbereich gehört außerdem ein Gartenhaus, das auf einem festen Fundament errichtet wurde und beheizt werden kann. Dadurch bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten über die reine Aufbewahrung von Gartengeräten hinaus.

Das Haus überzeugt insgesamt durch seine funktionale und durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Staumöglichkeiten, die solide Bausubstanz und die zeitgemäße Ausstattung. Die vorhandene Möblierung kann bei Bedarf übernommen werden und ermöglicht auf Wunsch einen besonders unkomplizierten Einzug.

Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

Alles zum Standort

Jenaprießnitz/Wogau verbindet die ruhige, naturnahe Wohnlage im Osten Jenas mit der Stärke einer Stadt, die für Wissenschaft, Forschung und eine nachhaltig hohe Wohnraumnachfrage steht. Die Lage profitiert von der guten Einbindung in den Jenaer Markt, während das Wohnumfeld zugleich von Großzügigkeit, Privatsphäre und einem angenehm entschleunigten Umfeld geprägt ist.

Der Stadtteil selbst präsentiert sich als gewachsene, überwiegend wohngeprägte Adresse mit ländlicher Anmutung und viel Raum für ein entspanntes Familienleben. Gerade für Käufer, die Wert auf Ruhe, ein überschaubares Umfeld und ein harmonisches Wohngefühl legen, entfaltet Jenaprießnitz/Wogau eine besondere Anziehungskraft. Die Verbindung aus Rückzug und der Nähe zur Stadt schafft einen Alltag, der sich gut organisieren lässt und zugleich Raum für gemeinsame Zeit bietet.

Im direkten Umfeld sind die wichtigsten Alltagsangebote angenehm erreichbar. Für die Kleinsten liegt ein Kindergarten bereits rund 7 Gehminuten entfernt, weitere Betreuungsangebote und Schulen in Jena ergänzen das Bildungsumfeld auf kurze Distanz. Auch die Anbindung ist familienfreundlich: Die Bushaltestellen Jena, Wogau/Jenaprießnitz und Wogau erreichen Sie jeweils in etwa 5 Gehminuten, sodass der Weg in die Stadt unkompliziert bleibt. Für den täglichen Einkauf steht mit Netto Marken-Discount bereits nach rund 4 Gehminuten eine praktische Versorgung zur Verfügung, weitere Supermärkte wie REWE und EDEKA sind ebenfalls gut angebunden. Für Freizeit und Bewegung sorgen der Spielplatz Wogau in nur 2 Gehminuten, weitere Spiel- und Grünflächen sowie Sportangebote in angenehmer Nähe. Ergänzt wird das Umfeld durch familienfreundliche Gastronomie, ärztliche Versorgung und Apotheken im weiteren Nahbereich, sodass sich Alltag, Betreuung und Erholung stimmig verbinden lassen.

Insgesamt ist Jenaprießnitz/Wogau für Familien eine Adresse, die ruhiges Wohnen, gute Erreichbarkeit und ein verlässliches Umfeld auf überzeugende Weise zusammenführt.

Objektnummer: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

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: 26268033 - 07751 Wogau / Jenaprießnitz

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