

Jena

# Exklusives Anwesen im Stil eines Drei-Seiten-Hofs

Objektnummer: 25268047\_a



**KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 6.900 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena

## Auf einen Blick

Objektnummer	25268047_a	Kaufpreis	1.690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 380 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1890	Modernisierung / Sanierung	2024
		Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Holz</b>	Endenergiebedarf	<b>124.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.06.2035</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2019</b>

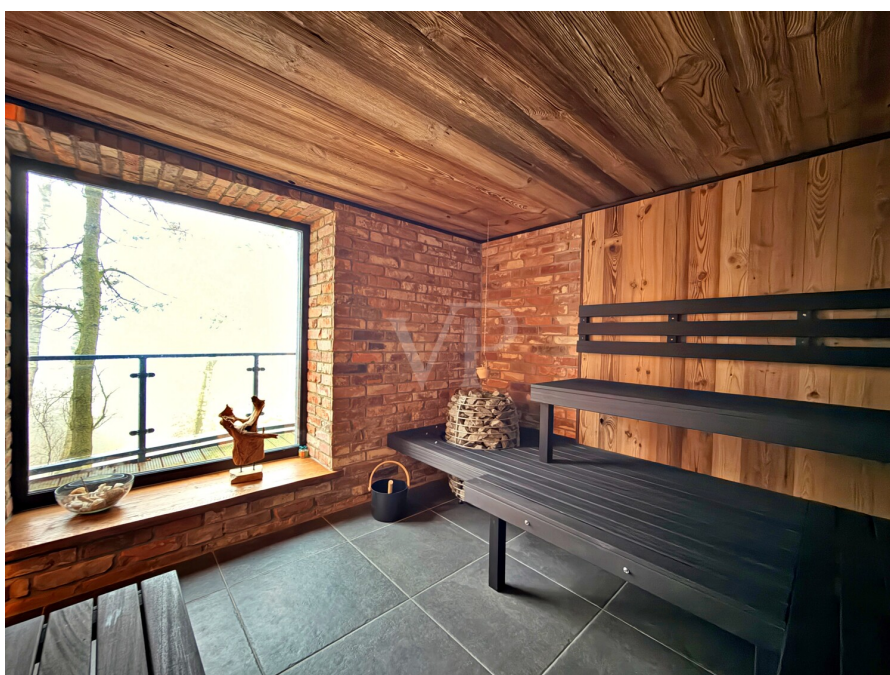
Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena

## Die Immobilie



Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses exklusive Anwesen im Stil eines Dreiseitenhofs vereint auf ca. 380m<sup>2</sup> Wohnfläche modernes Design, hochwertige Materialien und ein aufeinander abgestimmtes architektonisches Gesamtkonzept. Es bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit Sinn für Qualität und Ästhetik.

Das von 2019 bis 2022 vollständig modernisierte Anwesen befindet sich auf einem ca. 6.900 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verbindet Komfort, Naturnähe und Vielseitigkeit auf hohem Niveau.

Die ländliche Lage schafft viel Ruhe und Privatsphäre. Gleichzeitig ermöglicht die nahegelegene Autobahn A4 eine zügige Anbindung, ohne das ruhige Wohnumfeld spürbar zu beeinträchtigen. Auch die nahegelegene Stadt Jena ist bequem erreichbar. So verbindet diese Lage entspanntes Wohnen im Grünen mit einer komfortablen Erreichbarkeit und macht das Zuhause zu einem idealen Rückzugsort.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohnbereich. Großflächige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen Ausblick ins Grüne. Der Wohn- und Essbereich wird durch einen Tunnelkamin getrennt, der für Atmosphäre und Gemütlichkeit sorgt. Eine angrenzende Galerie erweitert den Wohnraum nach oben und verleiht dem zentralen Bereich beeindruckende Großzügigkeit.

Exklusive Materialien, hochwertige Armaturen und sorgsam ausgewählte Oberflächen unterstreichen die anspruchsvolle Ausstattungsqualität. Luxus für die Sinne verspricht die großzügige Sauna mit Elektroofen und großem Panoramafenster, das freie Blicke in die umgebende Natur gewährt. Ein weiteres Highlight ist die Echtholzbadewanne, die durch eine große Fensterfront ebenfalls einen einzigartigen Blick ins Grüne ermöglicht.

Besonderen Wohnkomfort bieten zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten und viel Nebengelass, die nach individuellen Wünschen genutzt werden können – sei es für Homeoffice, Praxisräume, Ästhetikzentrum, Atelier oder Hofladen.

Dank der ökologisch nachhaltigen Holz-Pellet-Heizung und der im vergangenen Jahr nachgerüsteten Photovoltaikanlage mit Speicher, profitieren Sie von äußerst niedrigen Energiekosten und einer zukunftsorientierten Energieversorgung.

Der Außenbereich ist bis ins Detail fertiggestellt und bietet ideale Voraussetzungen für Tierliebhaber. Ob Pferde- oder Alpakahaltung – auf dem weitläufigen Grundstück sind alle Optionen denkbar. Ein exklusiv angelegter Salzwasserpool mit freiem Blick ins Grüne schafft eine private Wohlfühloase. Die gelungene Kombination aus Ruhe, Großzügigkeit und moderner Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer absoluten Rarität.

**Objektnummer: 25268047\_a - 07751 Jena**

## Weitere Informationen

**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: 25268047\_a - 07751 Jena**

## **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](mailto:jena@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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