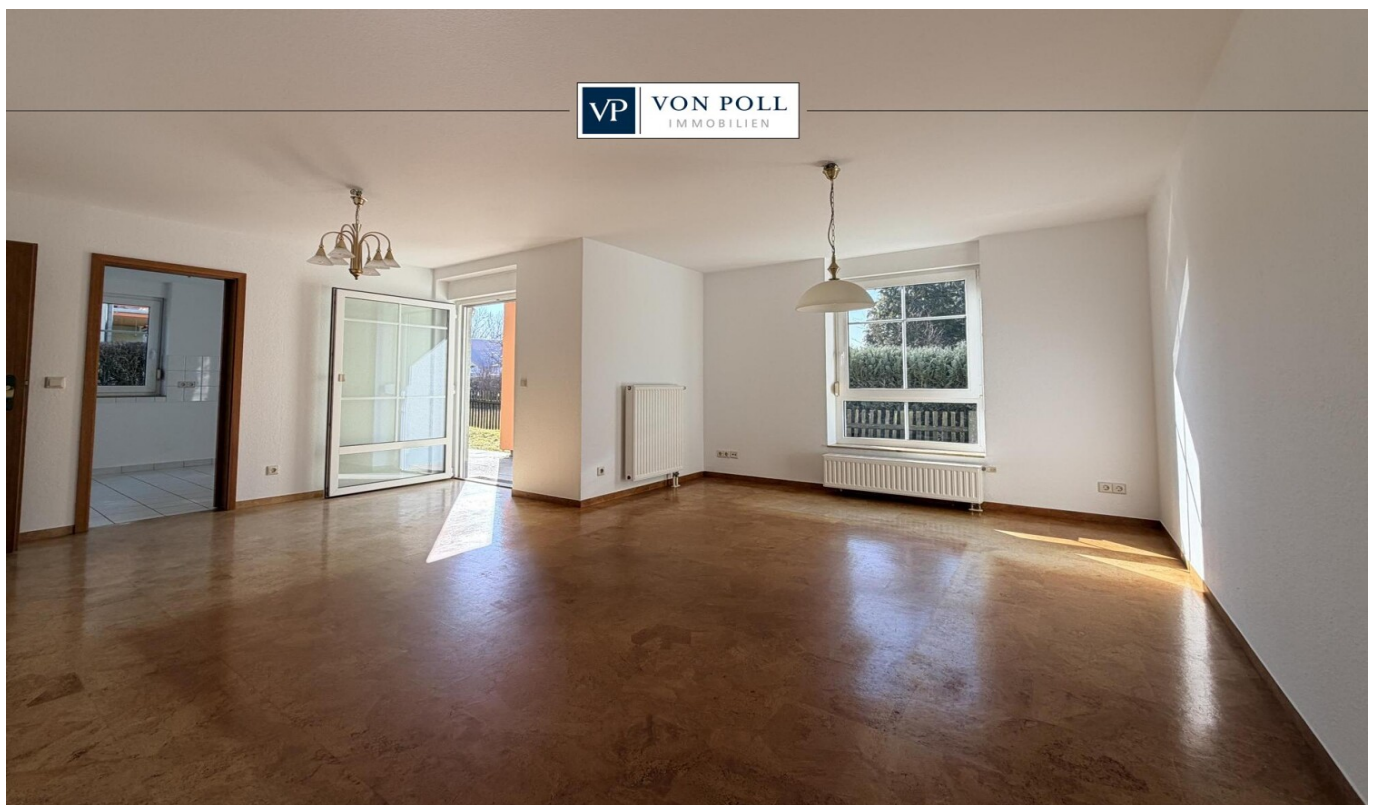


**Drackendorf**

# Helle 3-Zimmer-Wohnung am Drackendorfer Park

**Objektnummer: 25268034**



**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf**

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

Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25268034	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1997		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	109.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2028	Energieeffizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese adrette Erdgeschosswohnung bietet eine attraktive Kombination aus Großzügigkeit, Helligkeit und bestens nutzbarem Raumangebot. Mit einer Wohnfläche von circa 72 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt drei Zimmer, eignet sich diese Immobilie sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Menschen, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

Das Wohnhaus, Baujahr 1997, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und liegt in unmittelbarer Nähe zum Klinikum sowie dem Drackendorfer Park und der Lobdeburg. Insbesondere die Nähe zur Natur und zu entspannten Wanderwegen sorgt für vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Beim Betreten der hellen Wohnung eröffnet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der vielfältige Möglichkeiten für individuelle Einrichtungskonzepte bietet und dank der großen Fenster besonders lichtdurchflutet wirkt. Die Küche ist durch eine praktische Schiebetür abtrennbar – so lassen sich Koch- und Wohnbereich je nach Bedarf offen gestalten oder voneinander separieren. Dies schafft Flexibilität im Alltag und sorgt für ein harmonisches Wohngefühl.

Ein echtes Highlight stellt die angrenzende Terrasse mit rund 9 m<sup>2</sup> dar, die exklusiv genutzt werden kann. Durch das Sondernutzungsrecht an der Terrasse haben Sie die Möglichkeit, diesen Außenbereich ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und zu nutzen. Die direkte Verbindung vom Wohnbereich nach draußen erweitern den Wohnraum und schaffen eine attraktive Wohlfühlzone im Freien.

Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Sie sind ideal als Elternschlafzimmer und zusätzliches Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar. Das moderne Badezimmer ist funktional ausgestattet und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

Ein eigener KFZ-Stellplatz befindet sich direkt neben der Wohnung und garantiert Ihnen jederzeit einen bequemen Zugang zum Haus. Dies erhöht den Wohnkomfort spürbar und ist besonders im Alltag von großem Vorteil.

**Objektnummer: 25268034 - 07751 Drackendorf**

## 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: 25268034 - 07751 Drackendorf**

## 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)