

Zöllnitz

# Modernes Familienidyll mit Galerie und modernem Energiekonzept

Objektnummer: 26268029



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 347 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz**

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

**Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26268029</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>750.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 162 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2008</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 34 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin</b>

**Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>39.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.10.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2008</b>

Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2008 erbaut und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand. Im Jahr 2023 wurden umfassende Modernisierungen durchgeführt, die den Standard der Immobilie weiter anheben und für ein zeitgemäßes Wohnerlebnis sorgen. Mit einer Wohnfläche von etwa 162 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern bietet das Haus ein strukturiertes und funktionales Raumangebot, das vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung eröffnet. Zwei moderne Badezimmer erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich und ermöglichen eine stressfreie Tagesroutine auch für mehrere Personen.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein abgesetzter Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und einer Galerie. Dieser lichtdurchflutete Bereich lädt zum Verweilen ein und vermittelt ein großzügiges Wohngefühl. Direkt an den Wohnbereich grenzt die moderne maßgefertigte Marquardt Küche mit hochwertigen Neff Elektrogeräten, einer geräumigen Kücheninsel und einer exklusiven Granitarbeitsplatte. Dies ermöglicht kurze Wege und bildet das Herzstück des familiären Zusammenlebens.

Ein wesentliches Merkmal dieses Hauses ist die Kombination fortschrittlicher Haustechnik mit hochwertigen Ausstattungsdetails. Die Energieversorgung und das Heizsystem sind darauf ausgelegt, Effizienz mit Behaglichkeit zu verbinden. Die im Rahmen der jüngsten Modernisierung installierte Wärmepumpe ergänzt dieses System und stellt eine nachhaltige Wärmeversorgung sicher. Dank der innovativen Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 18 kWp (aus 2023) und dem großzügigen 20-kW-Speicher, profitieren die Bewohner von einer hohen Energieunabhängigkeit und niedrigen Betriebskosten. Die

Energieeffizienzklasse A unterstreicht das moderne energetische Konzept des Hauses.

Für ein angenehmes und gesundes Raumklima sorgt die dezentrale Lüftungsanlage. Sie ermöglicht eine kontinuierliche Frischluftzufuhr bei minimierten Wärmeverlusten.

Durch die im Rahmen der Modernisierung installierte Alarmanlage in Verbindung mit einer umfangreichen Videoüberwachung bietet das Haus ein hohes Maß an Sicherheit. Die Raffstores sind mit einer modernen Smarthome-Steuerung ausgestattet und ermöglichen eine bedarfsgerechte Lichtregulierung sowie optimalen Sichtschutz. An sonnigen Tagen schafft die großzügige Doppelmarkise einen angenehmen Schattenplatz auf der Terrasse und erweitert so den Wohnraum ins Freie.

Diese Immobilie verbindet moderne Technik, hochwertige Ausstattung und Komfort in einem Einfamilienhaus, das den heutigen Anforderungen an nachhaltiges und sicheres Wohnen gerecht wird.

**Objektnummer: 26268029 - 07751 Zöllnitz**

## **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: 26268029 - 07751 Zöllnitz**

## **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)**