

Schlöben

# Exklusives Fachwerkhaus am Rande von Jena

Property ID: 26268002



**PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 584 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben

## At a glance

Property ID	26268002	Purchase Price	750.000 EUR
Living Space	ca. 182 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Timber frame
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 33 m <sup>2</sup>
Year of construction	2009	Equipment	Guest WC, Fireplace
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	72.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.02.2036	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben

## The property



Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben

## The property



Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben

## The property



Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben

## The property



**Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben**

## **A first impression**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2009 als modernes Fachwerkhaus errichtet und präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 584 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche beträgt rund 182 m<sup>2</sup> und wurde gemäß der damals gültigen DIN 283 berechnet. Aufgrund der heute geltenden Wohnflächenverordnung (WoFIV), 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.

**Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben**

## Other information

**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.

**Property ID: 26268002 - 07646 Schlöben**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Marcel Dorsch**

---

**Sophienstraße 22, 07743 Jena**

**Tel.: +49 3641 - 27 11 444**

**E-Mail: [jena@von-poll.com](mailto:jena@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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