

Maua

# Exklusives Anwesen im Stil eines Drei-Seiten-Hofs

CODE DU BIEN: 25268047\_b



Partner-Shop Jena | Sophienstraße 22 | 07743 Jena | T.: 03641 - 27 11 444 | [jena@von-poll.com](mailto:jena@von-poll.com)

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

PRIX D'ACHAT: 1.790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.900 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25268047\_b - 07751 Maua

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25268047\_b - 07751 Maua

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25268047_b
Surface habitable	ca. 380 m²
Pièces	8
Année de construction	1890

Prix d'achat	1.790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 25268047\_b - 07751 Maua

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	124.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25268047\_b - 07751 Maua

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25268047\_b - 07751 Maua

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25268047\_b - 07751 Maua**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcel Dorsch

---

Sophienstraße 22, 07743 Jena

Tel.: +49 3641 - 27 11 444

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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