

Jena

# Sanierte Villa mit 3 Wohneinheiten unterm Landgrafen

*Número da propriedade: 24254118*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.800.000 EUR • ÁREA: ca. 455 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.397 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## Numa vista geral

Número da propriedade	24254118	Preço de compra	1.800.000 EUR
Área	ca. 455 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	11	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2022
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1899	Área útil	ca. 605 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área arrendáve	ca. 595 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Energia geotérmica	Procura final de energia	50.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.01.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Geotérmico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1899

Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



### Die *optimale* Finanzierungslösung für die Wunschimmobilie.



#### Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter



Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



### Jederzeit informiert über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.



#### Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis



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



Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



### Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.



#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine



Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



### **Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**



Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit



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



Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena

## O imóvel



Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
und **professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

**Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena**

## Uma primeira impressão

Seltene Gelegenheit in bevorzugter Lage von Jena

Zum Verkauf steht diese imposante, sanierte Villa aus dem Jahr 1899 mit einer Wohnfläche von ca. 455 m<sup>2</sup>, umgeben von einem großzügigen Grundstück von ca. 1.397 m<sup>2</sup>. Eine harmonische Verschmelzung von historischem Charme und modernem Luxus erwartet Sie in dieser exklusiven Mehrfamilienvilla in einer der begehrtesten Lagen Jenas.

Ein Wohnjuwel mit drei exklusiven Einheiten

Diese elegante Villa, liebevoll saniert und modernisiert, umfasst drei einzigartige Wohneinheiten, die jeden Raum mit ihrem unvergleichlichen Charakter füllen. Erleben Sie die perfekte Symbiose aus Vergangenheit und Zukunft: Eine kleine Wohnung im Erdgeschoss mit 31 m<sup>2</sup>, die große Hauptwohnung im Erd- und 1. Obergeschoss mit großzügigen 275 m<sup>2</sup> und eine charmante Wohnung im Dachgeschoss mit 149 m<sup>2</sup> bieten Ihnen ein außergewöhnliches Wohnambiente. Zusätzlich stehen im Haus 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, die Raum für individuelle Gestaltungsideen bieten.

Ein Zuhause für anspruchsvolle Genießer

Genießen Sie den Komfort moderner Technik in historischem Ambiente. Die Erdwärmeheizung in Kombination mit Fußboden-, Wandheizung und Radiatoren verspricht ein angenehmes Raumklima und energetische Standards auf höchstem Niveau. Eine aufwändige Sanierung von 2005 bis 2022 hat das Haus unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in einen Top-Zustand versetzt. Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältige Modernisierung machen die Villa zu

einem Schmuckstück der Extraklasse.

Investition in die Zukunft

Mit Mieteinnahmen von derzeit 54.840 € pro Jahr erweist sich diese Immobilie als Kapitalanlage und bietet auch die Möglichkeit, einen Teil selbst zu nutzen. Das Villenviertel bietet eine ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage, die eine hohe Wohnqualität verspricht. Nutzen Sie die Chance, ein Stück Geschichte zu besitzen und gleichzeitig in die Zukunft zu investieren.

Ihr exklusives Refugium erwartet Sie

Insgesamt besticht die sanierte Villa durch ihre hervorragende Lage, das großzügige Grundstück und die hochwertige Ausstattung. Wenn Sie auf der Suche nach einer historischen Immobilie mit zeitgemäßer Ausstattung sind, dann ist diese Villa zweifellos die perfekte Wahl. Verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom exklusiven Wohnen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen als Von Poll Immobilien-Team gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena**

## Detalhes do equipamento

sanierte und denkmalgeschützte Villa mit 3 Wohneinheiten

Baujahr 1899

Wohnfläche: 455 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 150 m<sup>2</sup>

Grundstück: 1.350 m<sup>2</sup>

Sanierung und Modernisierung: 2005 - 2022

Aufteilung

EG: 1,5-Zimmer-Wohnung mit offener Küche und Bad mit Dusche auf ca. 31 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

EG und 1. OG große 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse, 2 Bädern, Gäste-WC, eigener großzügiger Kellerbereich mit vorbereitetem Sauna-/Wellnessbereich, auf 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche

DG geräumige 4,5 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, große Küche mit hochwertiger Einbauküche, Gäste-WC, Bad auf ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- PKW Stellplätze: 5 Außenstellplätze

- Zisterne 6 m<sup>3</sup>

- Heizung und Warmwasser: Wärmepumpe Erdwärme (3 Sonden a 120 m) -

Heizkörper, Fußboden- und Wandheizung

- moderne Technik: Rauchmelder, Alarmanlage

- voll unterkellert um mit Hobby- und Abstellräumen und vorbereitetem Wellnessbereich

**Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena**

## Tudo sobre a localização

Die Villa befindet sich in bester Wohnlage im Herzen von Jena. Diese besondere Lage verbindet die Ruhe eines Wohngebietes mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Stadt.

Umgebung und Verkehrsanbindung:

Die Botzstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Jenas mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Wege zu Arbeitsplätzen, Schulen und Freizeitangeboten in der gesamten Region.

Arbeit und Bildung:

Die Nähe zu führenden Unternehmen, Forschungseinrichtungen und der renommierten Friedrich-Schiller-Universität macht den Standort zum idealen Wohnort für Berufstätige und Familien. Erstklassige Bildungseinrichtungen und ein dynamisches Arbeitsumfeld prägen das Lebensgefühl in dieser exklusiven Lage.

Gesundheit und Freizeit:

Die hervorragende medizinische Versorgung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bieten den Bewohnern ein Höchstmaß an Lebensqualität. Parks, Spielplätze und Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten an der frischen Luft ein, die landschaftlich reizvolle Umgebung Jenas zum Erkunden und Entdecken.

Die Immobilie bietet exklusives Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Jenas.

Diese besondere Adresse vereint erstklassige Ausstattung, hervorragende Verkehrsanbindung und hohe Lebensqualität und ist damit die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die das Leben in Jena in vollen Zügen genießen möchten.

**Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 50.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1899.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Número da propriedade: 24254118 - 07743 Jena**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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