

Großschwabhausen

# Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Holzwerkstatt im Speckgürtel von Jena

Número da propriedade: 26254140



PREÇO DE COMPRA: 317.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 713 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen**

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

Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26254140
Área	ca. 160 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	317.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 537 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Petróleo
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## O imóvel



Die passende Immobilie  
*schneller* finden und  
erfolgreich kaufen.



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



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



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



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

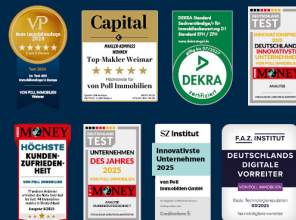


Professionell, ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive und professionelle**  
Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6

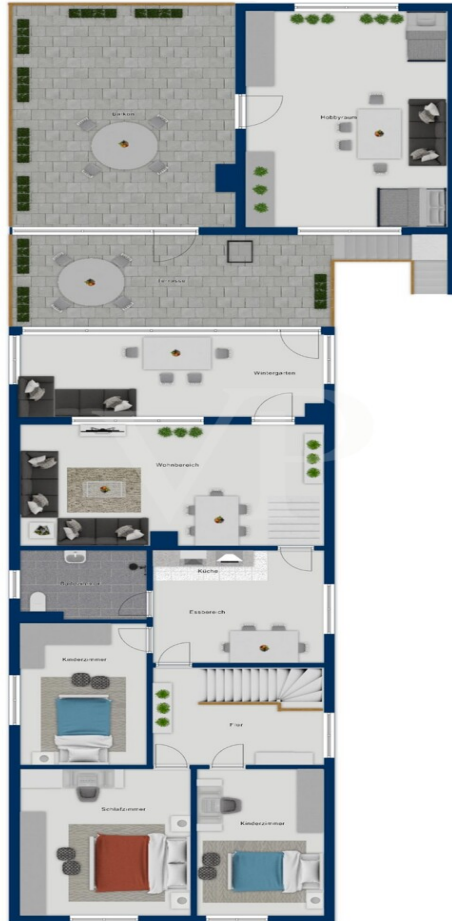


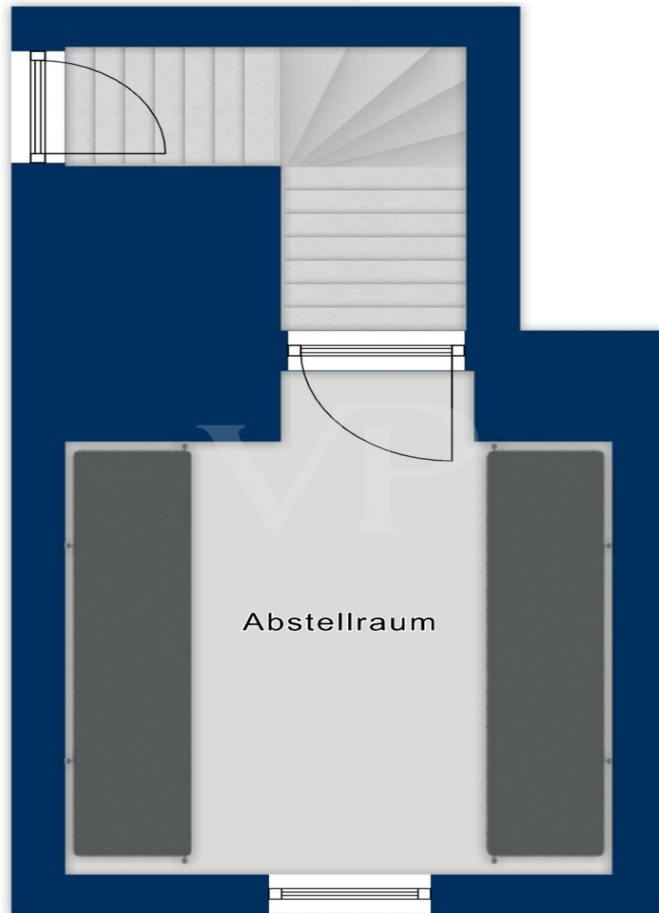
Partner-Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

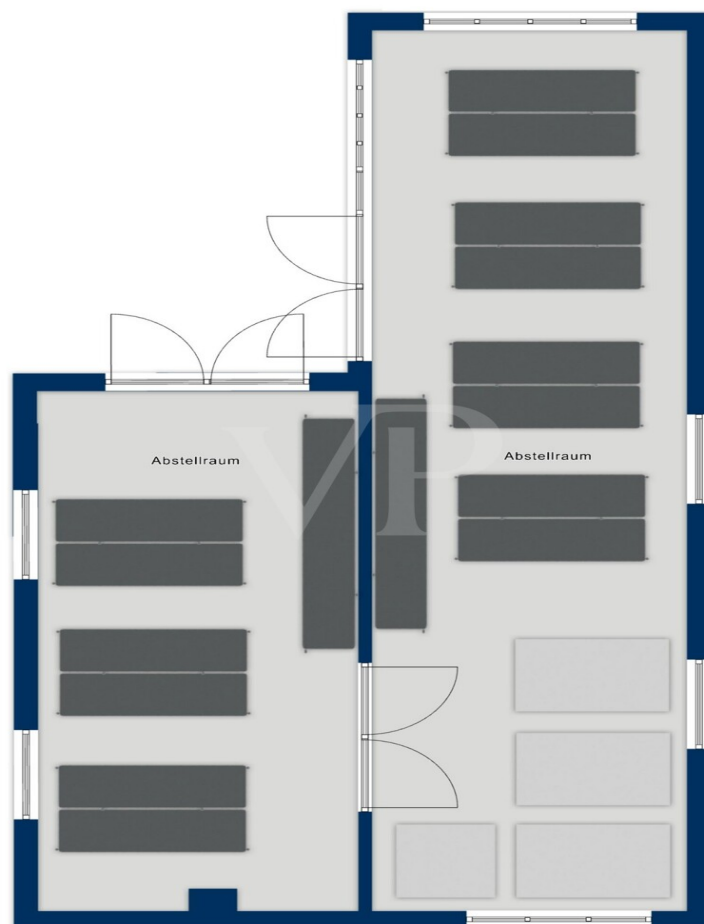
Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Bauernhaus in Großschwabhausen, welches um 1900 errichtet wurde.

Im Laufe der Zeit wurden hier eine Vielzahl von An- und Umbauten, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten vorgenommen, um dieses Objekt optimal nach den Wünschen des Alteigentümers zu gestalten. Hier ist auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus vorstellbar.

Vom Eingangsbereich eröffnet sich die Küche, von wo aus man in das Wohnzimmer, das Badezimmer, den Hauswirtschaftsraum und in das erste Schlafzimmer gelangt. Auch ist der Zugang von hier zum Gewölbekeller und zur Heizung möglich.

Das Obergeschoss bietet 3 Schlafzimmer und verfügt über einen zusätzlichen Wohnbereich, mit vorgelagerter Küche. Hier findet man auch das zweite Badezimmer, mit ebenerdiger Dusche. Über den zweiten Wohnbereich gelangt man in den Wintergarten und von dort aus auf die große Terrasse, welche sich wiederum an den Hobbyraum anschließt. Von der Terrasse aus hat man die Möglichkeit, über eine Treppe in den hinteren Hofbereich zu gelangen.

Diese Immobilie verfügt über 2 separate Heizsysteme, welche wahlweise genutzt werden können – Öl oder Festbrennstoffheizung. Beide Systeme laufen ausgezeichnet und wurden regelmäßig gewartet.

Das Kellergeschoss des Nebengebäudes ist durch die topografische Hanglage das Erdgeschoss, welches über ein Wasserbecken verfügt, in welchem früher Speisefische gehalten wurden. Im Obergeschoss des Nebengebäudes befindet sich eine kleine Holzwerkstatt. Von hier aus gelangt man auch in den Garten.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus im Speckgürtel von Jena könnte sofort bezogen werden und ermöglicht dadurch eine Renovierung nach seinen eigenen Vorstellungen.

Der Energieausweis lag bei der Erstellung dieser Anzeige noch nicht vor, wird aber umgehend nachgereicht.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

**Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen**

## **Detalhes do equipamento**

**Einfamilienhaus mit viel Platz zwischen Weimar und Jena**

- Baujahr: ca. 1900
- Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 713 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 8
- Zustand: renovierungsbedürftig

**Zimmer:**

**1 Wohnzimmer**

**2 Küchen**

**4 Schlafzimmer**

**2 Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne**

**Spitzboden (nicht ausgebaut)**

**Teilunterkellerung Gewölbe**

**Gäste-WC**

**Heizungsraum mit Lager**

**Lagerraum**

**Garagen**

**Außenbereich:**

**Garten**

**Nebenglass**

**Werkstatt**

**Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen**

## **Tudo sobre a localização**

Die Gemeinde Großschwabhausen liegt im attraktiven Umland der Universitäts- und Technologiestadt Jena in Thüringen und zählt zu den gefragten Wohnstandorten für Berufspendler. Die ruhige, naturnahe Umgebung verbindet ländliche Wohnqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarken Städte der Region.

Neben Jena sind auch die Städte Weimar und Apolda in kurzer Zeit erreichbar. Dadurch ergibt sich für Bewohner ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, kulturellen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der wirtschaftlich starken Städteachse des mittleren Saaletals.

Jena selbst ist ein bedeutender Wissenschafts- und Hightechstandort mit renommierten Arbeitgebern wie der Carl Zeiss AG, Jenoptik sowie der Friedrich-Schiller-Universität Jena. Die hohe Zahl an Beschäftigten, Wissenschaftlern und Projektmitarbeitern sorgt dauerhaft für eine stabile Nachfrage nach kompakten, gut angebundenen Mietwohnungen im Umland. Großschwabhausen profitiert besonders von seiner kurzen Distanz zu Jena (ca. 10–15 Minuten mit dem Auto) sowie von der Bahnverbindung über den örtlichen Bahnhof, wodurch Pendler den Jenaer West-Bahnhof schnell erreichen können.

Die umliegende Landschaft des Saaletals sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege erhöhen die Wohnqualität und sprechen insbesondere Berufstätige an, die nach Feierabend Ruhe und Natur suchen.

Für Kapitalanleger ergibt sich dadurch ein attraktives Vermietungspotenzial, vornehmlich im Segment kleiner Apartments für Pendler, Projektmitarbeiter, Doktoranden oder Wochenendheimfahrer aus Jena und der Region. Die Kombination aus starker Wirtschaftsregion, guter Verkehrsanbindung und vergleichsweise moderaten Immobilienpreisen im Umland macht Großschwabhausen zu einem interessanten Mikrostandort für Kapitalanlagen.

**Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen**

## **Outras informações**

**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.

Als weiteres Serviceangebot möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass VON POLL FINANCE Sie bei Ihrer Immobilienfinanzierung unterstützt und die für Sie optimale Finanzierungslösung erarbeitet.

**Número da propriedade: 26254140 - 99441 Großschwabhausen**

## **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)**