

Maua

# Exklusives Anwesen im Stil eines Drei-Seiten-Hofs

*Número da propriedade: 25268047\_b*



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

*Secret Sale*

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

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

**PREÇO DE COMPRA: 1.790.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 6.900 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25268047\_b - 07751 Maua**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25268047\_b - 07751 Maua

## Numa vista geral

Número da propriedade	25268047_b	Preço de compra	1.790.000 EUR
Área	ca. 380 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	8	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1890	Modernização / Reciclagem	2024
		Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira

Número da propriedade: 25268047\_b - 07751 Maua

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	124.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.06.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

**Número da propriedade: 25268047\_b - 07751 Maua**

## Uma primeira impressão

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 Wohlfühlzone. Die gelungene Kombination aus Ruhe, Großzügigkeit und moderner Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer absoluten Rarität.

**Número da propriedade: 25268047\_b - 07751 Maua**

## Outras informações

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 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: 25268047\_b - 07751 Maua**

## Pessoa de contacto

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

Marcel Dorsch

---

Sophienstraße 22, 07743 Jena

Tel.: +49 3641 - 27 11 444

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

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

---

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