Jena

# sanierte und denkmalgeschützte Villa mit 3 Wohneinheiten

***??????? ????????: 24254183***

**???? ??????: 1.800.000 EUR • ?????????: ca. 455 m² • ???????: 11 • ?????? ???: 1.397 m²**

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24254183 |
| ????????? | ca. 455 m² |
| ??????? | 11 |
| ????????? ??? ???????? | 8 |
| ???????? | 4 |
| ???? ?????????? | 1899 |
| ????? ?????????? | 5 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.800.000 EUR |
| ????? | ???? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2022 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ???????????????? ????? | ca. 605 m² |
| ???????????? ????? | ca. 595 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ???????? |

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 31.01.2027 |
| ???? ????????? | ?????????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 50.60 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | B |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ????????????? | 1899 |

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

**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

*www.von-poll.com/weimar*

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

**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*

## ??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

**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

*www.von-poll.com/weimar*

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

***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*

## ??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena

# ?? ???????

VON POLL FINANCE | VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT | VON POLL IMMOBILIEN

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

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | weimar@von-poll.com

www.von-poll.com/weimar

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ??? ????? ????????

Seltene Gelegenheit in bevorzugter Lage von Jena

Zum Verkauf steht diese imposante, sanierte Villa aus dem Jahr 1899 mit einer Wohnfläche von ca. 455 m², umgeben von einem großzügigen Grundstück von ca. 1.397 m². 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 m², die große Hauptwohnung im Erd- und 1. Obergeschoss mit großzügigen 275 m² und eine charmante Wohnung im Dachgeschoss mit 149 m² bieten Ihnen ein außergewöhnliches Wohnambiente. Zusätzlich stehen im Haus 150 m² 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.

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ????????????? ??? ???????

sanierte und denkmalgeschützte Villa mit 3 Wohneinheiten
Baujahr 1899
Wohnfläche: 455 m²
Nutzfläche: 150 m²
Grundstück: 1.350 m²
Sanierung und Modernisierung: 2005 - 2022
Aufteilung
EG: 1,5-Zimmer-Wohnung mit offener Küche und Bad mit Dusche auf ca. 31 m² 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 m² Wohnfläche
DG geräumige 4,5 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, große Küche mit hochwertiger Einbauküche, Gäste-WC, Bad auf ca. 149 m² Wohnfläche
- PKW Stellplätze: 5 Außenstellplätze
- Zisterne 6 m³
- Heizung und Warmwasser: Wärmepumpe Erdwärme (3 Sonden a 120 m) - Heizkörper, Fußboden- und Wandheizung
- moderne Technik: Rauchmelder, Alarmanlage
- voll unterkellert um mit Hobby- und Abstellrämen und vorbereitetem Wellnessbereich

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2027.
Endenergiebedarf beträgt 50.60 kwh/(m²*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.

**??????? ????????: 24254183 - 07743 Jena**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com