

Jena

# Modernes Penthouse mit Dachterrasse und Blick über Jena

????????? ??????????: 24254179

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 710.000 EUR • ??????????: ca. 126 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

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

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ??? ??????

???????? ??????????	24254179	????? ???????	710.000 EUR
????????????	ca. 126 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	?????????	???????
????????	4	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	3	????????????????????	ca. 143 m <sup>2</sup>
??????????	2	??????	???????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	2012		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????, 1 x ????????? ?????????? 20000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ???	26.03.2027	?????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



## 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





???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????





???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



### 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)



????????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ??????????



???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



## 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





???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????





???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



## 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)



???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

?? ?????????



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



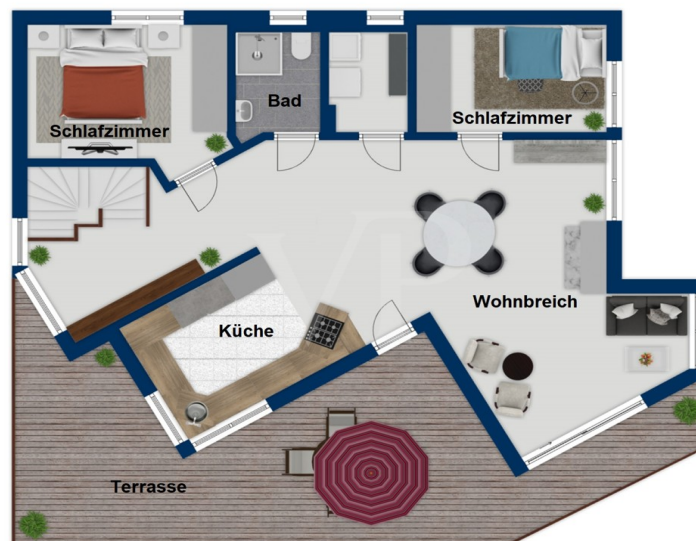
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

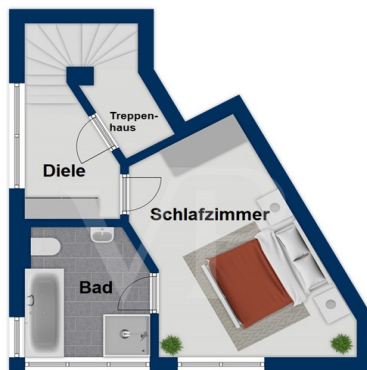
[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)

???????? ??: 24254179 - 07749 Jena

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

??? ?????? ???????????

Exklusives Penthouse mit Dachterrasse und hochwertiger Ausstattung Erleben Sie luxuriöses Wohnen auf zwei Ebenen in diesem modernen Penthouse, dass sich auf ca. 126 m<sup>2</sup> erstreckt und höchsten Wohnkomfort bietet. Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattung, großzügige Räume und eine atemberaubende Dachterrasse mit Blick über Jena. Auf der ersten Etage erwartet Sie im Eingangsbereich ein Flur, von welchem Sie in ein geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer gelangen. Ausgestattet mit einer Badewanne und Dusche, bietet Ihnen eine Oase der Entspannung und ist sowohl stilvoll als auch funktional gestaltet. Über eine Treppe im Flur erreichen Sie die zweite Wohnebene, die den Mittelpunkt dieses Penthouses bildet. Hier eröffnet sich ein weitläufiger, offener Wohnbereich, der durch seine großzügigen Fensterflächen von Tageslicht durchflutet wird. Ein stilvoller Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die offene Küche ist modern gestaltet und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet (ohne Herd und Kochfeld). Sie bietet viel Platz für kulinarische Erlebnisse und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von 35 m<sup>2</sup>, die Sie direkt vom Wohnbereich aus betreten können. Genießen Sie den weiten Blick über Jena und die Umgebung und verbringen Sie entspannte Stunden im Freien. Eine Außenmarkise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten. Die hochwertige Ausstattung des Penthouses lässt keine Wünsche offen: Echtholzparkett in den Wohnbereichen, stilvolle Fliesen in den Nasszellen, Fenster mit Dreifachverglasung für exzellente Isolierung und eine effiziente Fußbodenheizung (Wärmepumpenheizung) sorgen für Komfort und Energieeffizienz. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Hauswirtschafts- und Abstellraum sowie ein Kellerraum. Zum Penthouse gehören zudem eine private Garage und ein Stellplatz vor der Garage. Ein weiterer Stellplatz in der Tiefgarage kann optional für 20.000 € erworben werden. Diese 2012 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einer ruhigen und exklusiven Wohngegend. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Sie, die ein modernes Zuhause in gehobener Ausstattung suchen. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Penthouse begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Erleben Sie ein Wohnkonzept, dass Luxus und Komfort perfekt vereint.

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

????????????????? ??? ??????????

Penthouse mit Dachterrasse

Baujahr 2012

Größe: 126 m<sup>2</sup> Wfl.

Dachterrasse 35 m<sup>2</sup>

2 Etagen

4 Räume

3 Schlafzimmer

1 Wohnzimmer mit Kamin

offene Küche mit Einbauküche (ohne Herd und Kochfeld)

2 Bäder (1 Bad mit Dusche/Wanne, 1 Bad mit Dusche)

1 Hauswirtschafts- und Abstellraum

1 Kellerraum

1 Garage

1 Stellplatz vor der Garage

1 TG-Stellplatz (Preis 20.000,- €)

hochwertige Ausstattung

- Echtholz Parkett

- Naßzellen mit Fliesen

- Fenster mit Dreifachverglasung

- Kamin

- Aussenmarkiese

- Einbauküche

- Fußbodenheizung (Wärmepumpenheizung)

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

??? ??? ??? ????????????

Das exklusive Penthouse befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Jena. Diese ruhige und gehobene Wohngegend bietet eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zum städtischen Leben, was sie besonders attraktiv für Familien, Paare und anspruchsvolle Singles macht. Naturnahe Umgebung und Erholungsmöglichkeiten eingebettet in die malerische Landschaft des Saaletals, bietet die Lage „Über den Teufelslöchern“ eine einmalige Aussicht auf die umliegenden Hügel und Wälder. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Wander- und Radwege, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Forst und die Saale sind perfekte Orte für Naturliebhaber, die Erholung und Ruhe suchen. Verkehrsanbindung Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das Stadtzentrum von Jena hervorragend. Mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt in nur wenigen Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut zu erreichen: Der Hauptbahnhof von Jena ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, wodurch eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Für größere Einkaufsumbummel bietet das Stadtzentrum von Jena eine breite Palette an Geschäften, Boutiquen und Fachgeschäften. Bildung und Betreuung Die Lage ist besonders attraktiv für Familien, da zahlreiche Kindergärten und Schulen gut erreichbar sind. In der näheren Umgebung finden sich sowohl städtische als auch private Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen mit verschiedenen pädagogischen Schwerpunkten. Auch die renommierte Friedrich-Schiller-Universität Jena, eine der ältesten und bedeutendsten Hochschulen Deutschlands, ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet hervorragende Bildungsmöglichkeiten. Freizeit und Kultur Jena bietet eine Vielzahl an kulturellen und Freizeitmöglichkeiten. Das nahegelegene Stadtzentrum ist bekannt für seine lebendige Kulturszene, die zahlreiche Theater, Kinos, Museen und Konzerthallen umfasst. Besonders hervorzuheben ist das Deutsche Optische Museum, das die wissenschaftliche Tradition der Stadt auf spannende Weise erlebbar macht. Darüber hinaus laden zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars zum Verweilen und Genießen ein. Gesundheitsversorgung Auch die medizinische Versorgung ist in dieser Lage optimal gewährleistet. In der Umgebung befinden sich mehrere Arztpraxen, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen. Das Universitätsklinikum Jena, eines der modernsten und leistungsfähigsten Krankenhäuser in Thüringen, ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet umfassende medizinische Betreuung auf höchstem Niveau. Wirtschaft und Arbeitsmarkt Jena ist nicht nur eine Universitätsstadt, sondern auch ein



bedeutender Wirtschaftsstandort. Zahlreiche innovative Unternehmen und Forschungseinrichtungen haben sich hier angesiedelt, insbesondere im Bereich der Optik und Photonik sowie der Biotechnologie. Die Nähe zu diesen Arbeitgebern macht die Lage besonders attraktiv für Berufspendler und Fachkräfte, die in einem dynamischen und zukunftsorientierten Umfeld arbeiten möchten. Zusammenfassung Die Lage vereint das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, naturnahe Lage mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum und einer Vielzahl von Freizeit-, Bildungs- und Versorgungsmöglichkeiten. Diese Wohnlage ist ideal für alle, die eine hohe Lebensqualität in dieser schönen Regionen Thüringens suchen. Ob Familien, Paare oder Singles – hier findet jeder das passende Umfeld für ein komfortables und entspanntes Leben.

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 24254179 - 07749 Jena

????????????? ???????????????????

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

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 ????????

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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