

Stadtroda

# Charmantes Zuhause mit Potential und Weitsicht

????????? ??????????: 24268001



???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 846 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

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

???????? ??????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

?? ??? ??????

???????? ??????????	24268001
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	5
??????????	1
????? ??????????????	1974

????? ????????	340.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2022
????????? ???????????????	?????????
????????????????????????? ??????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	28.03.2032	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	256.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		???? ???????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

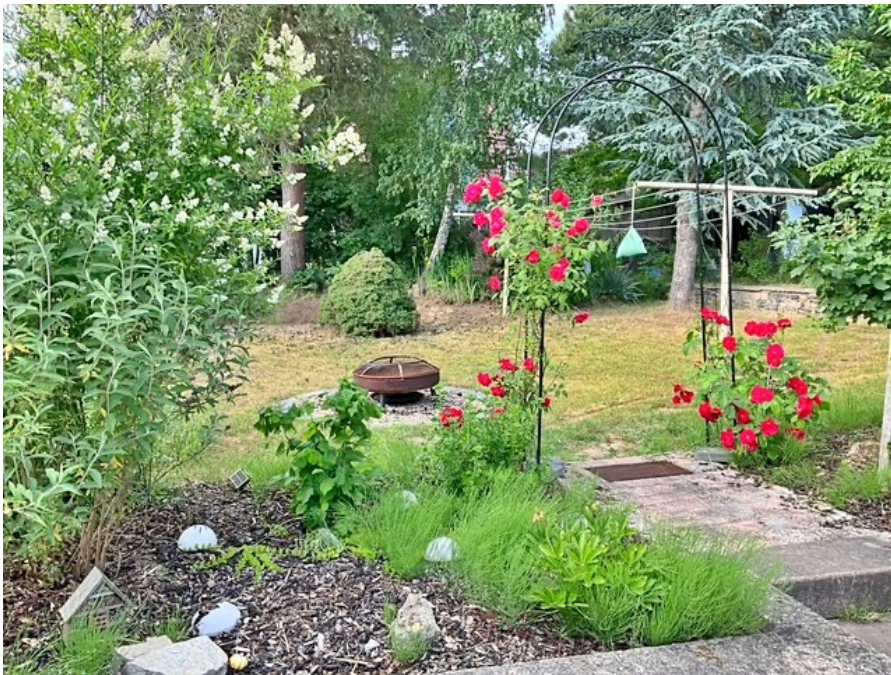
???????? ??????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

?? ?????????



???????? ??????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

?? ?????????



???????? ??????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

?? ?????????



??????? ???????: 24268001 - 07646 Stadtroda

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1974, befindet sich in einer begehrten Lage in Stadtroda und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 125 m². Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert und präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 846 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Die Raumaufteilung des Hauses umfasst insgesamt fünf Zimmer, welche sich für eine Familie oder auch für Paare auf der Suche nach zusätzlichem Platz optimal eignen. Das Herzstück des Hauses bildet das Wohn- und Esszimmer, das durch seine angenehme Helligkeit und Großzügigkeit besticht. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, welche funktional ausgestattet ist und alle notwendigen Anschlüsse sowie Platz für moderne Elektrogeräte bietet. Die Aussicht von dem Balkon aus ist großzügig und gibt den Blick auf die grüne Umgebung frei, die für eine angenehme Atmosphäre und Entspannung sorgt. Das Untergeschoss des Hauses bietet zusätzlichen Raum, der flexibel genutzt werden kann. Es eignet sich hervorragend als Büro, für das Arbeiten von zu Hause aus, oder als Jugendzimmer und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die den individuellen Bedürfnissen entsprechen. Beheizt wird das Haus durch eine Öl-Zentralheizung. Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt und nach Absprache verfügbar. Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität und freundliche Umgebung.



??????? ???????: 24268001 - 07646 Stadtroda

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer gepflegten Wohnlage in Stadtroda. Die Infrastruktur ist sehr gut ausgeprägt: In der Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindertagesstätten sowie Freizeitmöglichkeiten. Diese Einrichtungen sind schnell und unkompliziert zu erreichen, was den Alltag erleichtert. Neben der guten Versorgung im unmittelbaren Umfeld zeichnet sich der Standort durch seine Nähe zu Jena aus. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Stadt mit all ihren kulturellen und wirtschaftlichen Angeboten. Auch die Anbindung an die Autobahn A4 ist ideal für Pendler oder für Ausflüge ins Umland. Diese ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, was Ihnen eine hervorragende Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.

??????? ?????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 256.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24268001 - 07646 Stadtroda

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

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

Marcel Dorsch

---

Sophienstraße 22 Jena  
E-Mail: [jena@von-poll.com](mailto:jena@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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