



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SiRo-65956

*Exklusive Immobilie am Stadtrand*

**Eckdaten**

**Provision**

**2,975 % incl. MwSt inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>260,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>260,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>811,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>433,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1991</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiekennwert**

**Mit Warmwasser**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Verbrauchsausweis**

**24.09.2034**

**49 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Ja**

**Holz**

**A**

**24.09.2024**

**2014**

**Gewerbe**

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die angebotene Immobilie überzeugt durch eine erstklassige Lage am Ortsrand von Jena, die exklusiv auf die Bedürfnisse hochwertiger Immobilieninteressenten und Geschäftsleute zugeschnitten ist. Die Umgebung bietet ein ausgewogenes und attraktives Lebensumfeld, in dem sowohl Familien als auch Berufstätige ideale Voraussetzungen für eine gute Work-Live-Balance vorfinden, was nicht zuletzt zu Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner beiträgt.*

*Für Familien mit kleinen Kindern ist der Kindergarten "Himmelszelt" in unmittelbarer Nähe ein großes Plus. Diese Nähe macht es den Eltern leicht, die Betreuung ihrer Kinder mühelos in den Alltag zu integrieren, was den Wohnkomfort erheblich steigert.*

*Für den täglichen Bedarf, die Freizeitgestaltung und auch die Gastronomie präsentiert sich die Umgebung dieser Immobilie ebenso attraktiv. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind fußläufig zu erreichen.*

*Eine Straßenbahnhaltestelle und zwei Bushaltstellen liegen maximal 5 Minuten Fußweg entfernt und gewährleisten so eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Dies ist besonders vorteilhaft für Berufspendler und alle, die Wert auf bequeme und schnelle Verbindungen legen.*

*Ein weiterer Faktor, der diese Lage besonders attraktiv macht, ist die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Die Autobahnen A4 und A9 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbinden die Region hervorragend mit den umliegenden Städten und internationalen Flugzielen. Der nächstgelegene internationale Flughafen, Leipzig/Halle, ist in etwa 60 Autominuten erreichbar und bietet zahlreiche nationale und internationale Verbindungen.*

*Die gesamten Lage-Indizes unterstreichen die Attraktivität und Lebensqualität dieser Immobilie, die nicht nur durch ihren außergewöhnlich hohen Standard, sondern auch durch die unmittelbare Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens überzeugt. Die Nachbarschaft ist zudem von einer ausgewogenen Altersstruktur geprägt, was harmonisches Zusammenleben fördert und eine ruhige sowie freundliche Wohnatmosphäre sicherstellt. Lassen Sie sich von der Qualität und den Annehmlichkeiten dieser herausragenden Lage überzeugen und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau.*

## Objektbeschreibung

**\*\*Exklusive Immobilie am östlichen Stadtrand von Jena\*\***

*Die Wohneinheit mit ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über 4 Schlafzimmer und 2 Bäder + Büro/ Gästezimmer, die Gewerbeeinheit/ Praxis/ Kanzlei/ Kurzzeitvermietung verfügt momentan über 6*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***Zimmer jeweils mit Gäste-Bad, einen großzügigen Empfangsbereich und ausreichend Abstellräume. Dieses beeindruckende Haus bietet "luxuriöses Wohnen" auf einem großzügigen Grundstück, und gleichzeitig "Arbeiten" mit allem Komfort, den man sich nur wünschen kann. Es liegt eine Umplanung vor, bei der die Wohneinheit ganz oder teilweise zu Apartments umgebaut wird und das Objekt als Hotel Garni oder für Kurzzeitvermietung genutzt werden kann.***

***\*\*Hochwertige Ausstattung und großes Platzangebot\*\****

***Das Haus besticht mit seiner durchdachten Raumaufteilung und einer hochwertigen Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für Familien und eignet sich ebenso hervorragend für repräsentative Zwecke. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre, die große Außenterrasse am Wohnbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Tunnel-Kamin mit Wassertasche schafft ein behagliches Wohnklima und sorgt obendrein für eine sehr gute Energieeffizienz. Die erst gut zwei Jahre alte Einbauküche kann gegen Mehrpreis übernommen werden.***

***\*\*Idyllisches Grundstück\*\****

***Auch den Garten auf der Rückseite des Hauses können Sie vielfältig nutzen, ob als Spielparadies für die Kinder, als Ort der Entspannung oder als stilvoller Außenbereich für gesellige Zusammenkünfte – hier sind Sie vollkommen flexibel. Zusätzlich sind ausreichend Stellplätze und eine Garage mit Stauraum vorhanden.***

***\*\*Attraktive Lage in Jena\*\****

***Die Immobilie befindet sich in einer sehr attraktiven und begehrten Lage von Jena. Die Eisenberger Straße zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, die sowohl Nähe zur Natur als auch eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.***

***\*\*Fazit\*\****

***Diese stilvolle Immobilie bietet hochwertiges Wohnen auf einem idyllischen Grundstück in einer Top-Lage! Es ist das perfekte Zuhause für diejenigen, die das Besondere suchen und das mit Ihrem Gewerbe - Büro, Kanzlei oder Zimmervermietung - verbinden wollen. Lassen Sie sich die Gelegenheit nicht entgehen, dieses einzigartige Angebot näher kennenzulernen.***

***Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen unser Team jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns, Ihnen dieses exklusive Objekt präsentieren zu dürfen.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**Durch ein elektrisches Rolltor fahren Sie in den Innenhof, auf dem Platz für 4-5 Pkw Stellplätze ist. Neben dem Hauseingang ist die Garage, die Platz für einen Pkw bietet und oberhalb einer eingezogenen Zwischendecke noch zusätzlichen Stauraum.**

**Vom Hauseingang geht es über eine halbe Treppe in den großzügigen Eingangs- und Empfangsbereich. Durch eine Zwischentür gelangen Sie in den Bürobereich mit insgesamt 6 Zimmern, einem Frühstücksraum und einer Küche sowie einem großen Abstellraum. Auf der rechten Seite geht es in das Treppenhaus zur darüberliegende Wohnung. Der Heizraum befindet sich neben dem Treppenhaus.**

**Im 1. OG gelangen Sie durch eine Zwischentür in den Wohnbereich, gegenüber ist der Hinterausgang in den Garten, ein Gäste-WC finden Sie im Flur dazwischen. Beim Eintritt in den fast 50 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich erleben Sie sofort die Großzügigkeit und Gemütlichkeit eines Wohnzimmers mit großen Fensterflächen, einem wunderschönen Kamin mit beheizter Sitzbank, großen Lounge-Sitzmöbeln und einem kleinen Esstisch im Erker zum Garten. Alles hier vermittelt ein angenehmes, entspanntes Wohngefühl. Wohnzimmer und Esszimmer sind mit einem offenen Durchgang verbunden, der große Esstisch bietet Platz für 8 - 10 Personen und ist der Familientreffpunkt, an dem neben den Mahlzeiten auch gearbeitet, gelernt, gespielt und vielfältigen Hobbies nachgegangen werden kann. Ein weiteres Highlight ist die große, umlaufende Terrasse, auf die man vom Wohnzimmer aus gelangt und die Platz für kleine und große Sitzecken bietet, für Balkonpflanzen und z.B. auch einen Whirlpool.**

**Der große Tunnel-Kamin zwischen Wohn- und Esszimmer verfügt über eine Wassertasche und einen großen Pufferspeicher, damit wird das gesamte Haus über Heizkörper beheizt und gleichzeitig Warmwasser bereitet. Die ursprüngliche Gasheizung bildet noch die Ergänzung bzw. das backup für das Heizsystem. Eine Solaranlage und eine 16 kWp PV-Anlage mit 10 kWh Speicher ergänzen die Haustechnik nachhaltig. Dadurch hat das Gebäude einen hervorragenden Energieverbrauchswert. Die schönen Holzfenster mit 2 Scheiben-Thermoverglasung verfügen alle über Rollläden als sommerlicher Hitzeschutz aber auch Einbruchschutz.**

**Im Dachgeschoss finden Sie 4 Schlafzimmer, ein kleines Bad und einen Abstellraum. Von den beiden Zimmern zur Vorderseite gelangen Sie auf den Balkon, von dem aus man einen herrlichen Ausblick in Richtung Fuchsturm hat.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers und ist Vor-Ort nachprüfbar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.**

**Ausführliche Informationen erhalten Sie auf Anfrage bei potenziellem Kaufinteresse. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an und hinterlegen Ihre Daten auf dem Kontaktformular zum Anbieter in Ihrem Portal. Nur so können wir Ihre geschätzte Anfrage und Ihr Interesse berücksichtigen.**

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die FALC Immobilien GmbH & Co KG 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.**

**Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offen halten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich.**

**Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de), unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

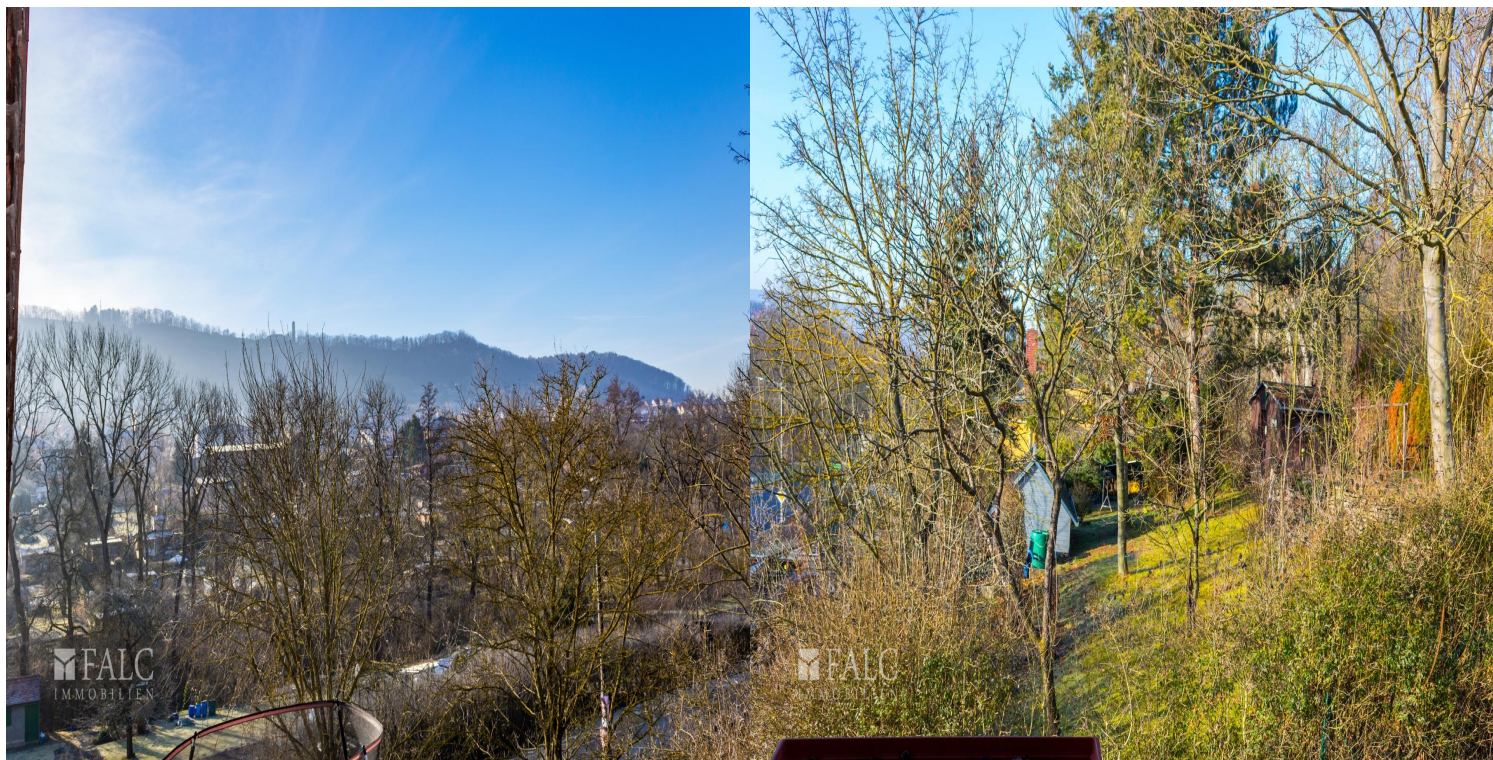
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

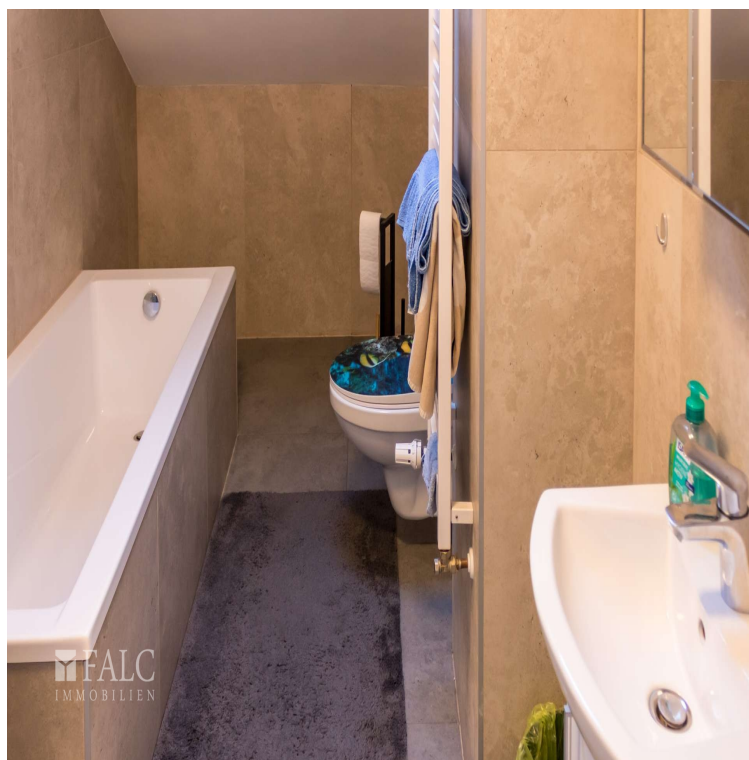
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

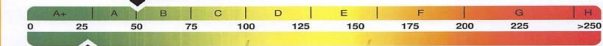
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: TH-2024-005335142 **3**

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 6,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

49,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

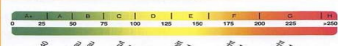
26,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **49,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2020	Strom	1,800	4,890	0	4,890	1,10
01.01.2021	31.12.2021	Strom	1,800	4,698	0	4,698	1,10
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,800	4,593	0	4,593	1,10
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,800	4,569	0	4,569	1,10
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas	1,100	149	0	149	1,10
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,100	125	0	125	1,10

### Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandsbelegte, Warmwasser- oder Kfzbeheizung in kWh  
<sup>2</sup> EPB: Erdbeurteilung, MFR: Minderbeurteilung



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

