

Exposé

Einfamilienhaus in Jena

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Jena mit unverbautem Fernblick



Objekt-Nr. **OM-279923**

Einfamilienhaus

Verkauf: **839.000 €**

07751 Jena
Thüringen
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	441,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	137,15 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Jena! Diese Immobilie besticht durch ihre moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume und zahlreiche Annehmlichkeiten, die einen komfortablen Lebensstil ermöglichen.

Lichtdurchflutete Räume: Große Fensterflächen durchfluten das gesamte Haus mit natürlichem Licht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Vollunterkellert: Der vollständig unterkellerte Raum bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch die Möglichkeit für individuelle Nutzung, sei es als Hobbyraum oder Fitnessbereich.

1 Arbeitszimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer: Das Haus ist optimal auf die Bedürfnisse einer Familie ausgerichtet. Ein separates Arbeitszimmer bietet Raum für Konzentration, während die zwei Kinderzimmer und das Hauptschlafzimmer den privaten Rückzugsort gestalten.

Großer Wohn-Ess-Küchenbereich: Der offene Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen Wohnen, Essen und Kochen. Der moderne Kamin verleiht dem Wohnbereich eine gemütliches luxuriöses Ambiente.

Die Terrasse ist mit einem innovativen, elektrisch öffnenden Terrassendach ausgestattet, das Ihnen die Möglichkeit bietet, das Freiluftenerlebnis nach Ihren Wünschen anzupassen. Besonders hervorzuheben ist die Westseite, die mit einer wunderschönen Frühstücksterrasse aufwartet. Die Terrasse ist mit einer eleganten Pergola ausgestattet, die nicht nur für angenehmen Schatten sorgt, sondern auch einen idyllischen Rahmen für gemütliche Frühstücksmomente bietet. Hier können Sie den Tag entspannt beginnen und die Morgenstunden inmitten einer ansprechenden Atmosphäre genießen. Die durchdachte Gestaltung der Westseite ermöglicht es Ihnen, die Sonne bis in die Mittagsstunden zu genießen und gleichzeitig vor allzu intensiver Hitze geschützt zu sein.

Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollos: Wohnzimmer und Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Fenster, die nicht nur einen herrlichen Ausblick bieten, sondern auch mit elektrischen Rollos für Privatsphäre und Lichtregulierung ausgestattet sind. **Solarthermie und Photovoltaik:** Die Küche ist nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch energieeffizient durch die Integration von Solarthermie und Photovoltaikanlagen, was zu günstigen Energiekosten führt.

Eingefriedetes Grundstück mit elektrischem Tor: Das Anwesen ist zu Straße hin mit einer schönen Mauer eingefriedet. Das elektrische Tor bietet Sicherheit und Privatsphäre. **Carport und Stellplatz mit Wallbox:** Durch das elektrische Tor gelangen Sie direkt in den Carport und auf den Stellplatz, was bequemes Parken ermöglicht.

Modernes Geräteschuppen: Ein zusätzlicher, moderner Geräteschuppen auf dem Grundstück bietet Stauraum für Gartengeräte und mehr.

Ausstattung

Die Immobilie ist ein massives Ziegelhaus mit Vollwärmeschutz, das vollständig unterkellert ist, wobei ein Teil des Kellers beheizbar ist. Die hochwertigen Holzfenster und Türen verleihen dem Haus eine behagliche Atmosphäre. Ein Kamin mit raumluftunabhängigem Schornstein sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit.

In Bezug auf die Ausstattung bietet das Haus eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich sorgt. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offen lässt. Elektrische Rollläden und eine Alarmanlage tragen zur Sicherheit und Privatsphäre bei.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, und es gibt auch ein Gäste-WC. Der Dachboden ist ausgebaut und gedämmt, was zusätzlichen Wohnraum oder Stauraum bietet. Die Elektrik im Haus ist auf Komfort ausgerichtet, und ein Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet.

Für umweltfreundliche Energieversorgung sind eine Solarthermieanlage für Warmwasser und eine kleine Photovoltaikanlage vorhanden. Eine 11 KW Wallbox steht zur Verfügung, um Ihr Elektrofahrzeug aufzuladen.

Im Außenbereich bietet das Anwesen große Sonnenterrassen mit einer Pergola und einem elektrischen Allweda-Dach, das flexiblen Schutz vor Sonne und Regen bietet. Ein moderner Schuppen mit Elektrik bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

11 KW Wallbox, Solarthermie, Photovoltaik, elektrische Terrassen Überdachung, Pergola,

Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das sich in einer idyllischen und ruhigen Lage in Jena befindet. Dieses Haus bietet nicht nur die Vorzüge einer direkten Nachbarschaft zum Wald, sondern auch einen unverbaubaren Fernblick.

Das Anwesen liegt direkt am Waldrand von Jena Ilmnitz und bietet somit einen einzigartigen Rückzugsort inmitten der Natur. Die ruhige Umgebung sorgt für Entspannung und gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



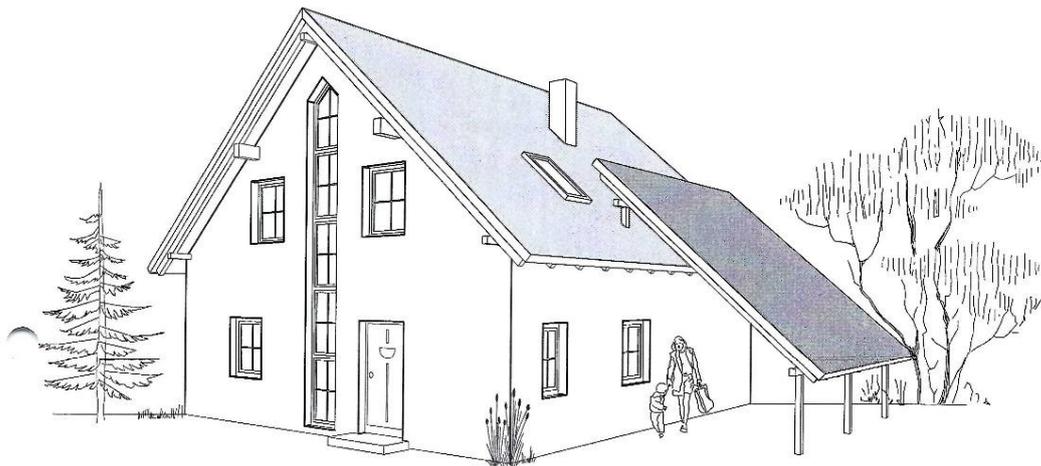
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Planungszustand zum Zeitpunkt der Entwurfserstellung, spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.

Darstellung von Außengestaltung, Bäumen etc. sind nur zeichnerische Vorschläge. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind Baubeschreibung und Vertrag

RÖTZER
ZIEGEL
ELEMENT
HAUS

BV: SCHNEIDER

M 1:100

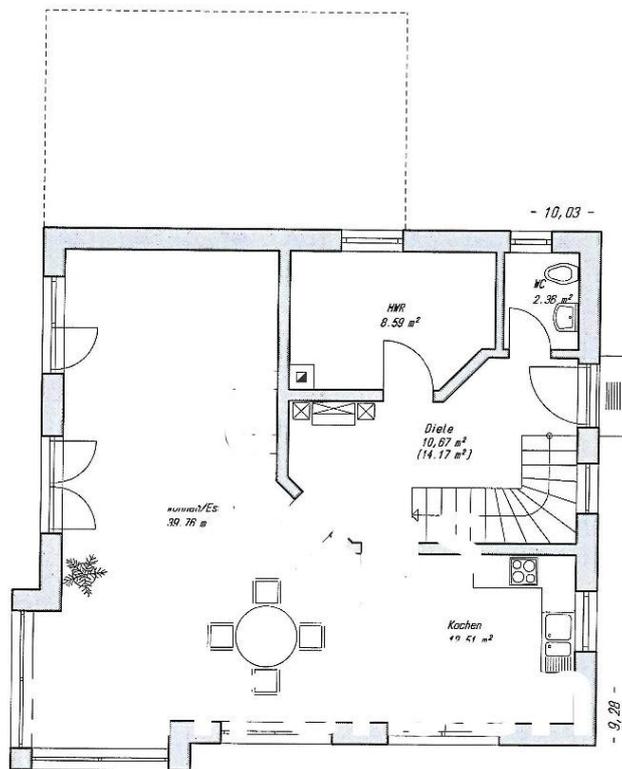
BO:

ENTWURF: A. Schlenzig

ENTWURF URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT !

HERMSDORF, DEN 09.11.04

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 73,88 QM
NACH II. BVO

Planungszustand zum Zeitpunkt der Entwurfsstellung, spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.

Darstellung von Außengestaltung, Bäumen etc. sind nur zeichnerische Vorschläge. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind Baubeschreibung und Vertrag



BV: SCHNEIDER

M 1:100

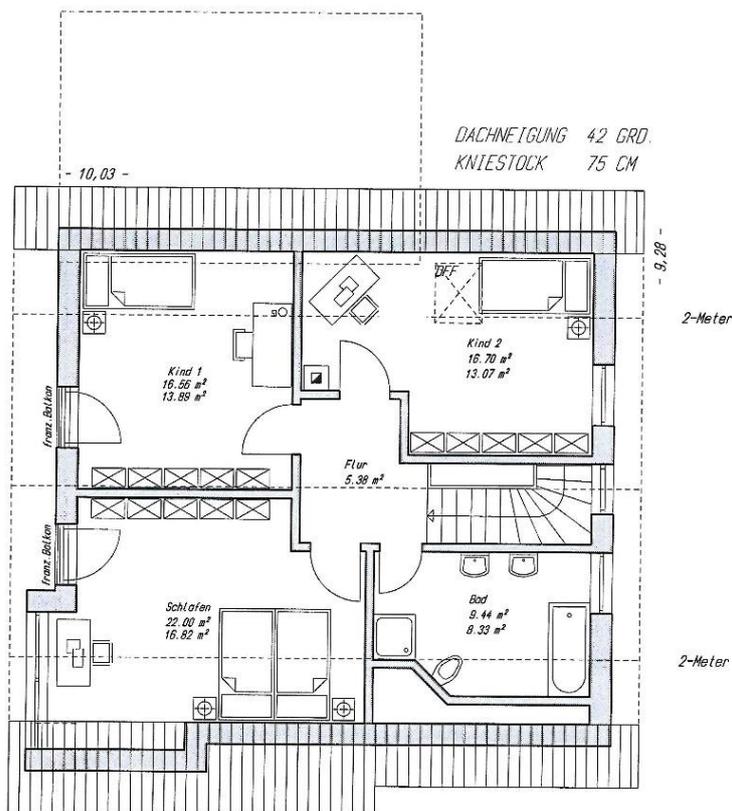
BO:

ENTWURF: A. Schlenzig

ENTWURF URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT !

HERMSDORF, DEN 09.11.04

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE 57,50 QM
NACH II. BVO

Planungszustand zum Zeitpunkt der Entwurfsstellung, spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.

Darstellung von Außengestaltung, Bäumen etc. sind nur zeichnerische Vorschläge. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind Baubeschreibung und Vertrag

**RÖTZER
ZIEGEL
ELEMENT
HAUS**

BV: SCHNEIDER

M 1:100

BO:

ENTWURF: A. Schlenzig

ENTWURF URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT !

HERMSDORF, DEN 09.11.04

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 10.08.2033

Registriernummer: TH-2023-004671476

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	In den Steingelängen 4 07751 Jena		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2005		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	165	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Dipl. Ing. Kristina Werner
Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH ausgestellt durch SenerCon GmbH
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin



Unterschrift des Ausstellers

Kristina Werner

Ausstellungsdatum 10.08.2023

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

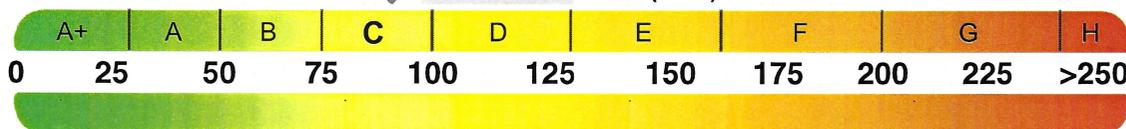
Registriernummer: TH-2023-004671476

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 24 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
91,2 kWh/(m²·a)



109,8 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

91,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

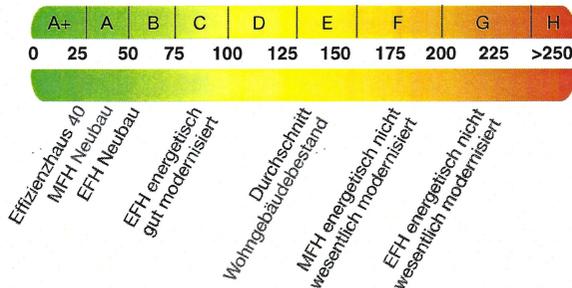
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus