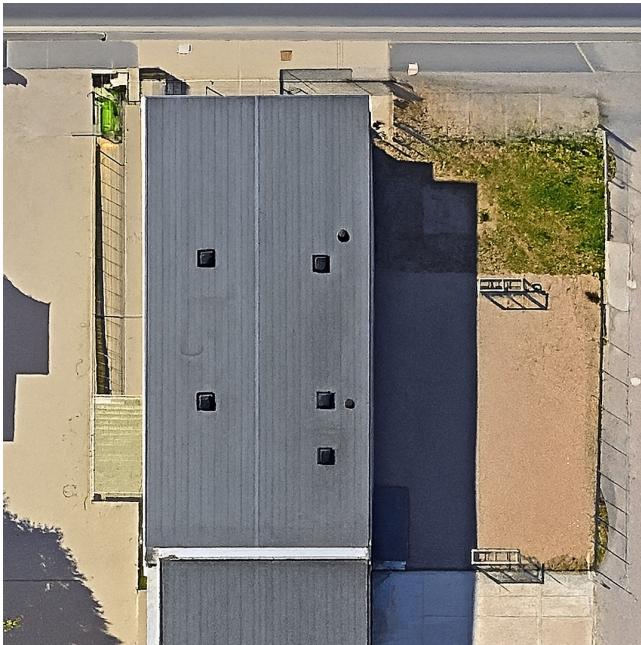


# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Jena

### Gewerbeimmobilie für Büro oder soziale Träger



Objekt-Nr. OM-409748

#### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **6.950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Claudia Piehler

Löbstedter Straße 41  
07749 Jena  
Thüringen  
Deutschland

Grundstücksfläche	680,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	20,00	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	14
Nutzfläche	695,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	10
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	4.000 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	14.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich insbesondere für soziale Einrichtungen, wie beispielsweise (Jugend-)Wohngruppen, aber auch die Erstellung von Büro- und/ oder Produktionsflächen sind denkbar.

### Objektbeschreibung

Nettofläche: ca. 695 m<sup>2</sup> (berechnet nach DIN 277)

Aufteilung: 3 Etagen mit unterschiedlichen Nutzungsbereichen, die sich aktuell wie folgt aufteilen

- Kellergeschoss:

- 5 Gemeinschaftsräume
- weitere Räumlichkeiten zum Waschen, Trocknen und zur Fahrradunterbringung

- Lager- und Büroräume

- Erdgeschoss:

- 1 Büro
- 3 Einraumappartements mit Bad und optionaler Küchenzeile
- 1 Zweiraumappartement mit Bad und optionaler Küchenzeile

- Obergeschoss:

- 3 Einraumappartements mit Sanitärbereich und optionaler Küchenzeile
- 6 weitere Zimmer mit jeweils paarweisem Zugang zu Sanitärbereichen und optionaler Küche

Die detaillierte Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen.

### Aktuelle Nutzung

Die Immobilie wird bis Ende des Jahres zur Unterbringung von Flüchtlingen (Familien) genutzt. Hier stehen gegenwärtig 40 Plätze zur Verfügung. Ab dem neuen Jahr steht die Fläche für eine neue Vermietung zur Verfügung.

### Ideales Nutzungskonzept

Wir können uns eine Nutzung der Immobilie für Jugendwohngruppen besonders gut vorstellen. Die vorhandene Infrastruktur und die flexible Raumaufteilung bieten hierfür optimale Voraussetzungen. Einer anderen Nutzung stehen wir jedoch auch offen gegenüber.

### Ihr Interesse?

Falls Sie an der Immobilie interessiert sind, stehen wir gerne für einen konstruktiven Austausch zur Verfügung. Gemeinsam können wir die Flächen besichtigen, deren Herrichtung sowie die Mietkonditionen besprechen, um eine passgenaue Lösung zu entwickeln.

Über eine Rückmeldung Ihrerseits freuen wir uns sehr. Bei Fragen oder Terminwünschen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

### Objektüberblick

- Adresse: Löbstedter Straße 41, 07749 Jena
- Verfügbarkeit: Ab 01.01.2026

- Mietfläche: ca. 695 m<sup>2</sup> (DIN 277) auf 3 Etagen
- Zustand: renovierungsbedürftig (Hierzu gehen wir gern mit Ihnen in den direkten Austausch um Ihren konkreten Bedürfnissen Rechnung zu tragen!)
- Energieeffizienzklasse: folgt
- Mögliche Nutzung:
  - Ideal für Jugendwohngruppen, betreutes Wohnen
  - oder andere soziale Einrichtungen.
  - studentisches Wohnen
  - Büro
  - Produktionsfläche

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Anbieter: Himmelsbauer GmbH

Geschäftsführer: Peter Piehler

Postanschrift: Rosenthaler Straße 72A, 10119 Berlin-Mitte

Sitz: Hegelstraße 3, 99423 Weimar

Steuernummer: 162/110/05746

Umsatzsteuer ID: DE341740491

Amtsgericht Jena HRB 517816

Prokura: Claudia Piehler

Telefon: (+49) 0178 16 70 798

E-Mail: claudia.piehler@himmelsbauer.com

## Lage

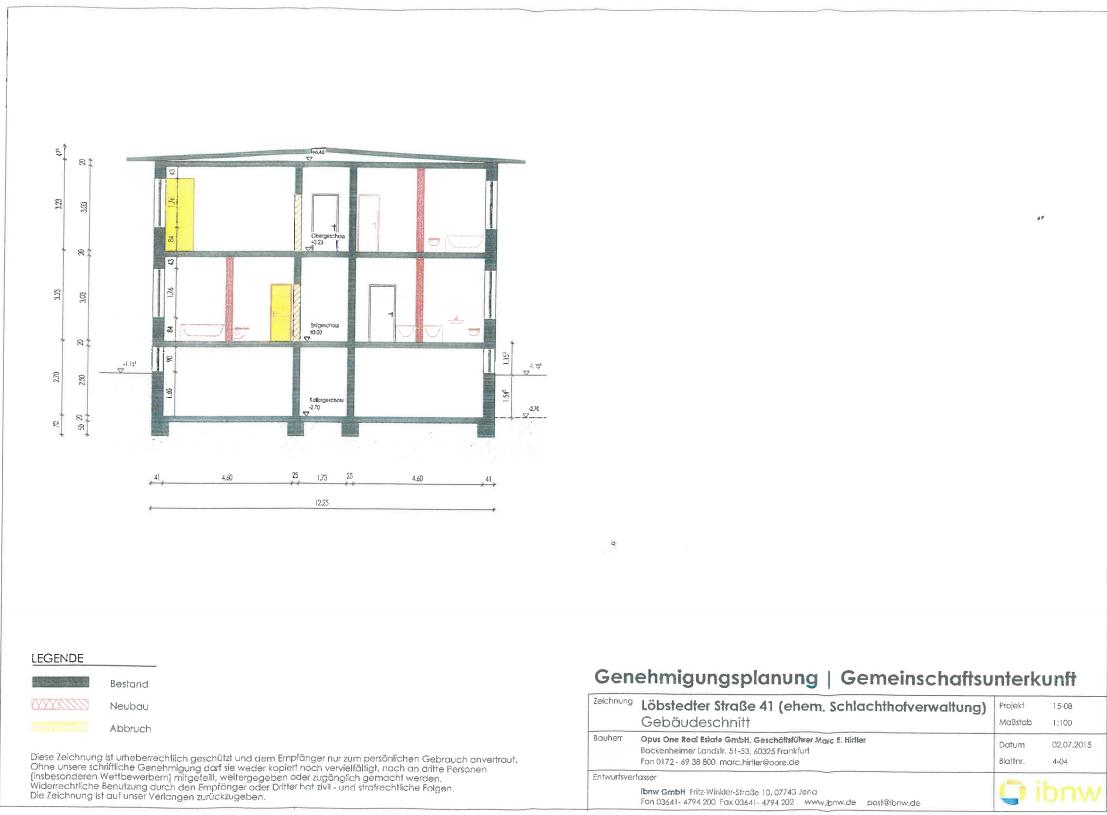
Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in einem gut erschlossenen Jenaer Stadtteil. Öffentliche Verkehrsmittel, das Zentrum, die Universität und weitere Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen sind bequem zu Fuß oder mit dem Bus/der Bahn erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage in der Nähe des Saalbahnhofes bietet eine optimale Anbindung an die Jenaer Innenstadt und die umliegenden Regionen.

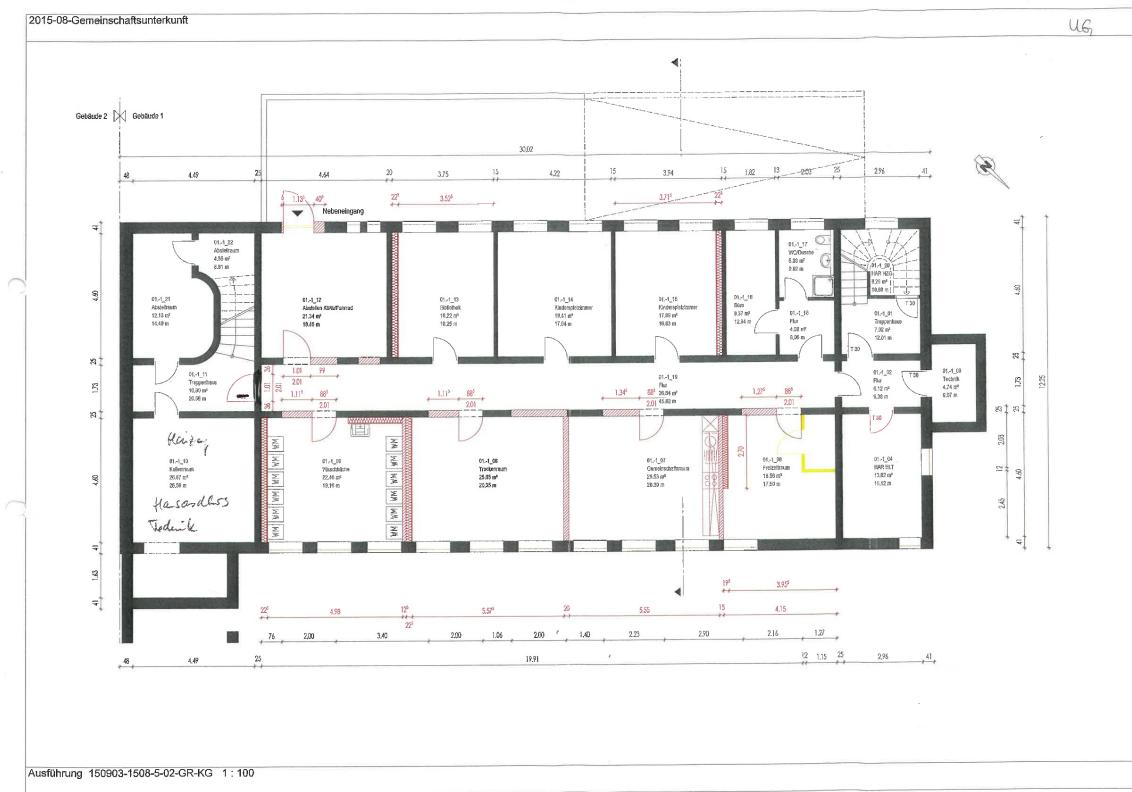
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

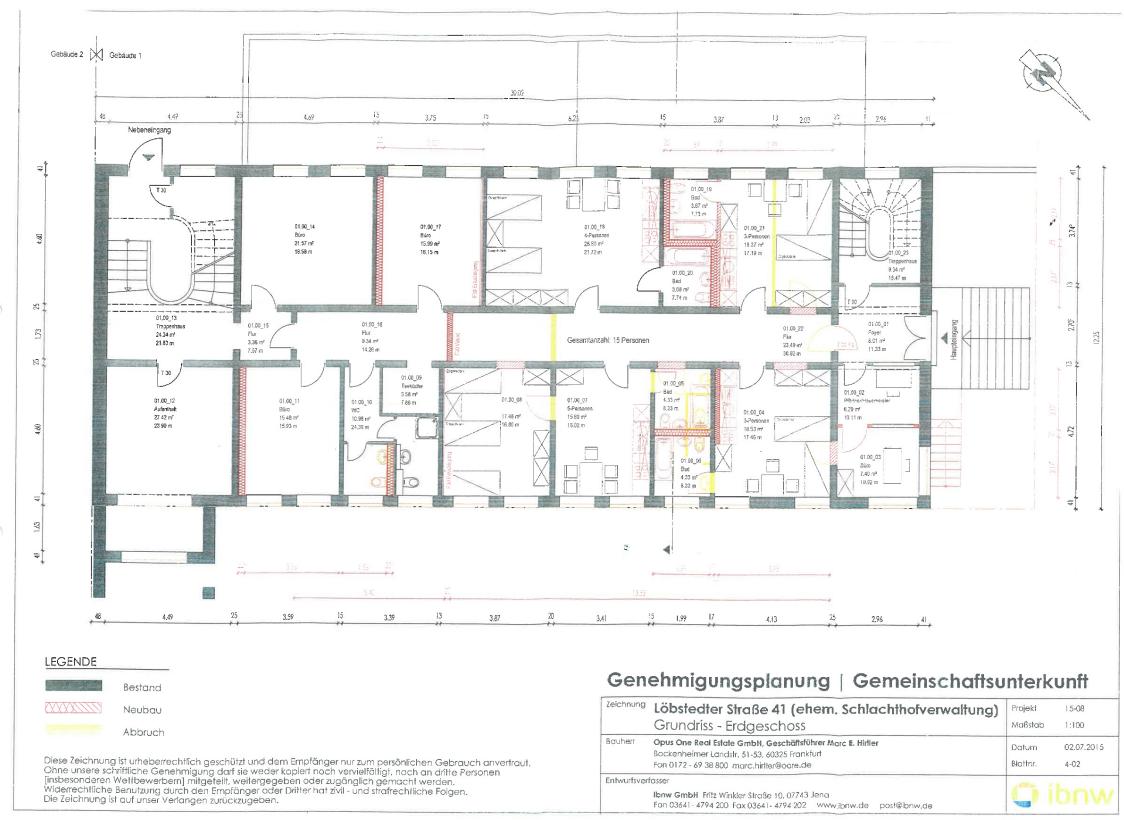
# Exposé - Grundrisse



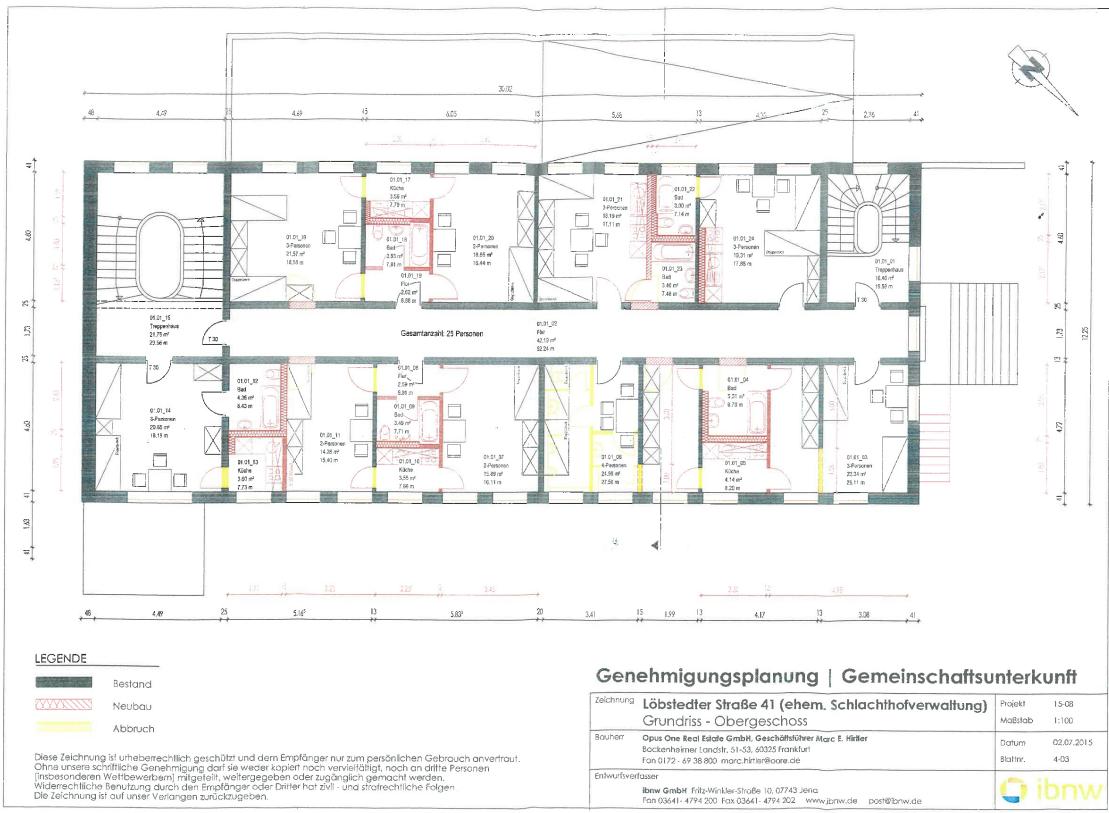
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

