

# Exposé

## Einfamilienhaus in Jena

**Bezahlbares Reihenendhaus – naturnahes & energieautarkes Wohnen nahe Zeiss & Stadtzentrum**

### Entdecke DEIN Traumhaus!

- ◀ NEUBAU
- ◀ FÖRDERFÄHIG
- ◀ ENERGIEAUTARK
- ◀ FESTPREISGARANTIE
- ◀ BEBAUNG GENEHMIGT
- ◀ MODERN
- ◀ GEHOBEN
- ◀ IM GRÜNEN



Objekt-Nr. OM-410807

### Einfamilienhaus

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis

Mühlenstraße  
07745 Jena  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	400,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sichern Sie sich jetzt Ihr Traumhaus, bevor der Bau beginnt! Dieses moderne und energieeffiziente Einfamilienhaus entsteht in begehrter und familienfreundlicher Lage in Jena Lichtenhain.

Die massive und energieeffiziente Bauweise entspricht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024). Auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Objekt mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Zimmern, großzügigen Raum für modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

Das Haus überzeugt durch seine klare Architektur, energieeffiziente Bauweise und eine gehobene Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Insgesamt besteht das Wohnobjekt aus einem 3er Reihenhaushaus mit 2 Endhäusern und einem Mittelhaus im hinteren Bereich sowie einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohnungen im vorderen Bereich.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass dieses Angebot nur eine zeitlich begrenzte Vorabinformation für eine Registrierung darstellt.

Ein Neubauprojekt, das durch massive Bauqualität, Energieeffizienz und modernes Design begeistert - perfekt für alle, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Das Einfamilienhaus ist gemäß KfW-Förderprogrammen mit einem zinsverbilligten Darlehen mit bis zu 150.000 € förderfähig. Sie benötigen eine unabhängige Baufinanzierung? Wir vermitteln Ihnen gern einen unabhängigen Partner!

Autarkes Energiekonzept für Heizung und Warmwasser:

- Vorteil für Eigentümer: geringere und planbare Energiekosten im Vergleich zu herkömmlicher Beheizung kombiniert mit geringeren Wartungs- und Instandhaltungskosten
- Energiekonzept für Heizung und Warmwasser besteht aus einzigartigem und hochgradig energieautarkem System zur Energieerzeugung auf Basis von Sonnenenergie (Photovoltaik) – Grad der Energieautarkie ca. 60-80 %
- dazu wird lediglich auf die Stromerzeugung mittels Photovoltaikmodulen (PV) auf Dach und Fassade inkl. Speichertechnologie gesetzt
- Beheizung der Räume erfolgt über elektrisch betriebene und besonders energieeffiziente Infrarot-Deckenheizung – Strahlungswärme sorgt für angenehmes Raumklima in allen Räumen
- Warmwassererzeugung läuft über spezielle Durchlauferhitzer

Highlights im Überblick:

- Baugenehmigung: bereits für Sie genehmigt
- Ausstattung: hochwertige Materialien und Ausstattung
- Heizung & Warmwasser: autarkes Energiekonzept auf Basis von Sonnenenergie
- Festpreisgarantie: regionaler Baupartner mit Festpreisgarantie
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Geschosse: 2,5 Vollgeschosse
- Zimmer: 6 Zimmer, ideal für Familien mit 3-4 Kindern oder optionalem Arbeitszimmer
- Wohnbereich: offenes Konzept mit großzügigem Wohn- und Essbereich

- Gäste-WC: praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss inkl. Dusche
- Badezimmer: modernes Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche
- Terrasse & Garten: private Terrasse mit Garten und Platz für Erholung und Freizeit
- Stellplätze: zwei PKW-Stellplätze (Carport optional möglich)

## Ausstattung

- energieeffiziente und massive Bauweise Stein auf Stein nach neuesten Standards
- große Fensterflächen mit Dreifachverglasung für viel Tageslicht und gute Isolierung
- hochwertige Materialien und moderne Technik für nachhaltigen Wohnkomfort
- individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei Ausstattung und Innenausbau (z.B. Ausbau DG mit einem großen Studio oder 2 Zimmern)

Die gezeigten Innenvisualisierungen sind kein Bestandteil der Leistung, zeigen lediglich die mögliche Innengestaltung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ihre Vorteile:

Planungssicherheit: Mitgestalten und Ihre Wünsche einbringen.

Erstbezug: Freuen Sie sich auf ein neues Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Energieeffizient: Profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten Ihrer Wohnimmobilie durch effiziente Gebäudetechnik und moderne Bauweise.

Lassen Sie Ihren Wohntraum Wirklichkeit werden! Gerne stellen wir Ihnen die Pläne und weitere Details vor. Kontaktieren Sie uns, um sich frühzeitig eines der begehrten Reihenhäuser zu sichern!

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass dieses Angebot nur eine zeitlich begrenzte Vorabinfo für eine Registrierung darstellt.

Die angegebenen Preise beinhalten:

- Kosten für das Grundstück
- Kosten zur Erstellung des Hauses laut Baubeschreibung inkl. Architektenleistung
- Baucontrolling
- zzgl. ca. 20.000 € Baunebenkosten

## Lage

Das Reihnhaus entsteht in einer ruhigen Wohngegend von Jena Lichtenhain mit ca. 1.100 Einwohnern, eingebettet in eine grüne Umgebung. Lichtenhain bietet eine ruhige und idyllische Wohnlage, insbesondere für Familien und ist doch sehr zentral gelegen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Dienstleistungen erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Bushaltestelle befindet sich nur 5 min entfernt.

Kindergarten: Moderne Kindergärten befinden sich in direkter Nähe.

Schulen: Für Schulkinder stehen sowohl Grundschulen als auch weiterführende Schulen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Nahverkehr: Direkter Anschluss an die Buslinie 10/11/12 nach Jena Stadtzentrum sowie in Richtung Jena Winzerla, Göschwitz und Burgaupark.

Das Stadtzentrum Jena ist in 5 min bequem und sicher per Radweg erreichbar.

Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A4 Dresden/Frankfurt sowie über das Hermsdorfer Kreuz A9 Richtung Berlin/München.

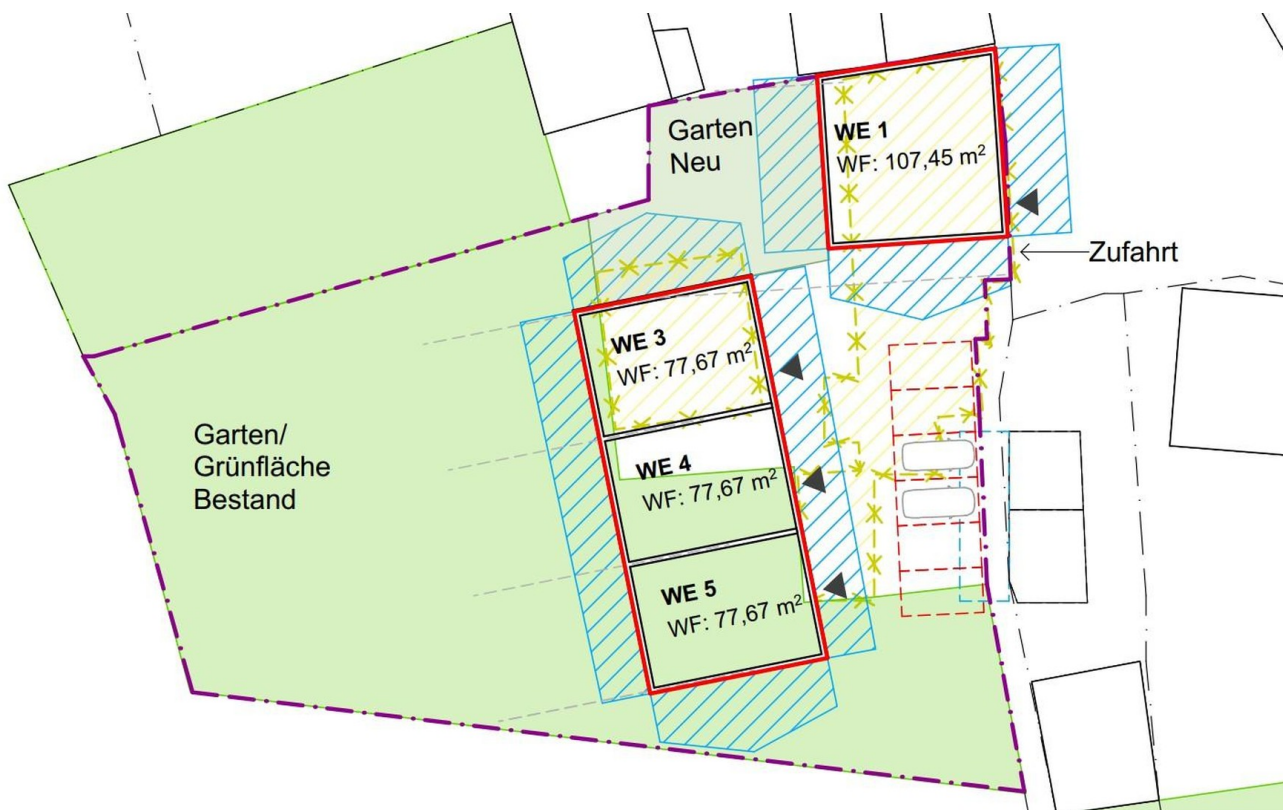
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Grundstück\_Übersicht

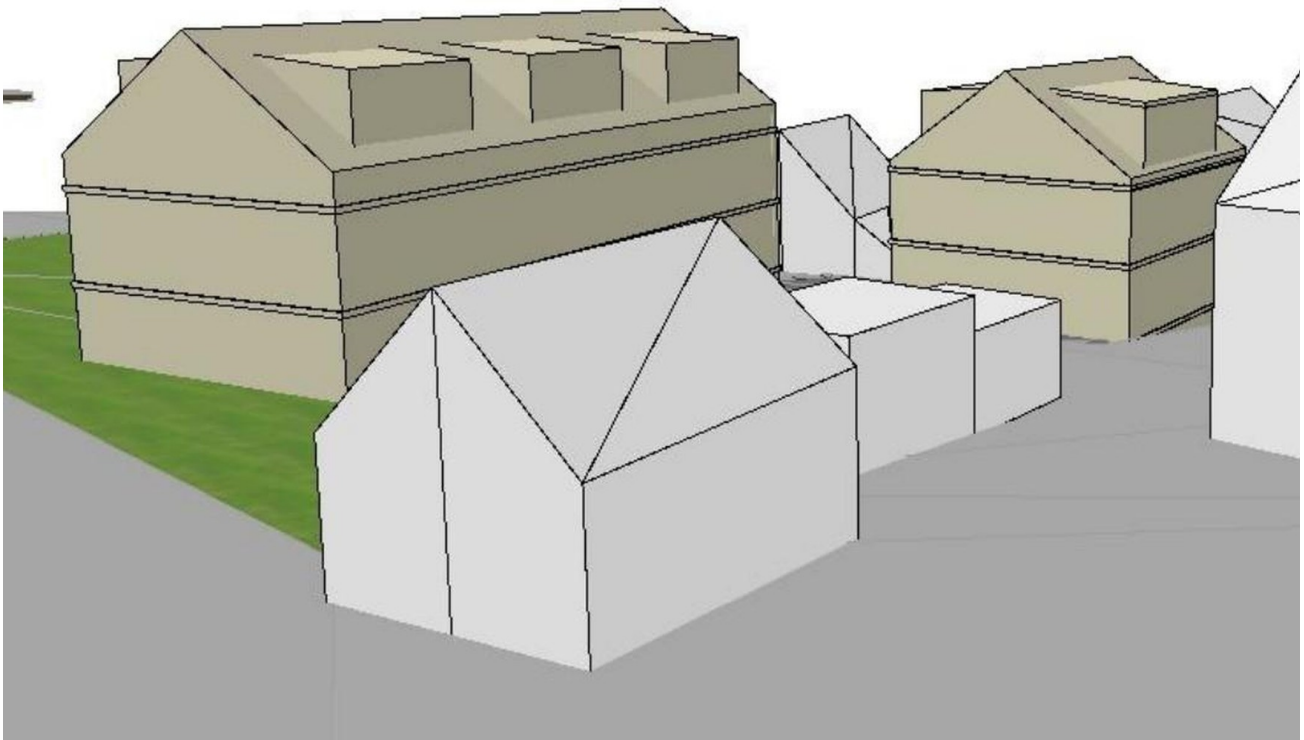


Bebauung\_EG

# Exposé - Galerie



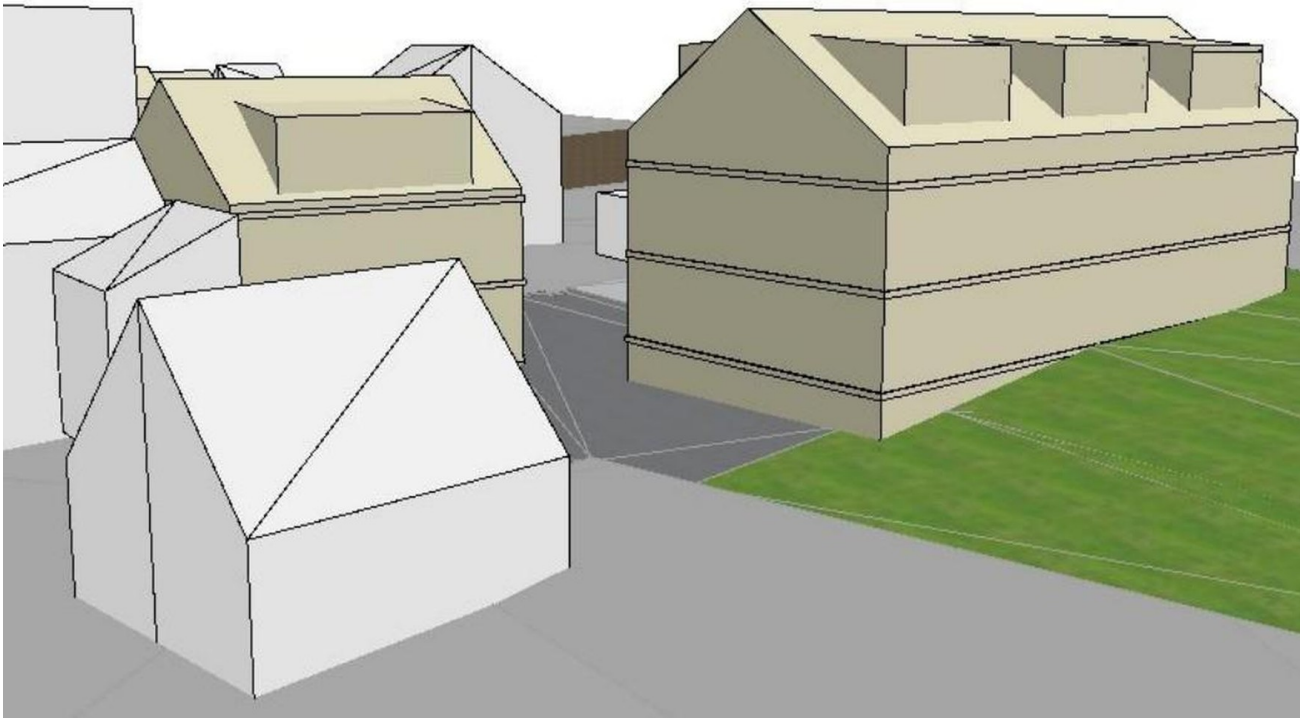
Bebauung\_OG



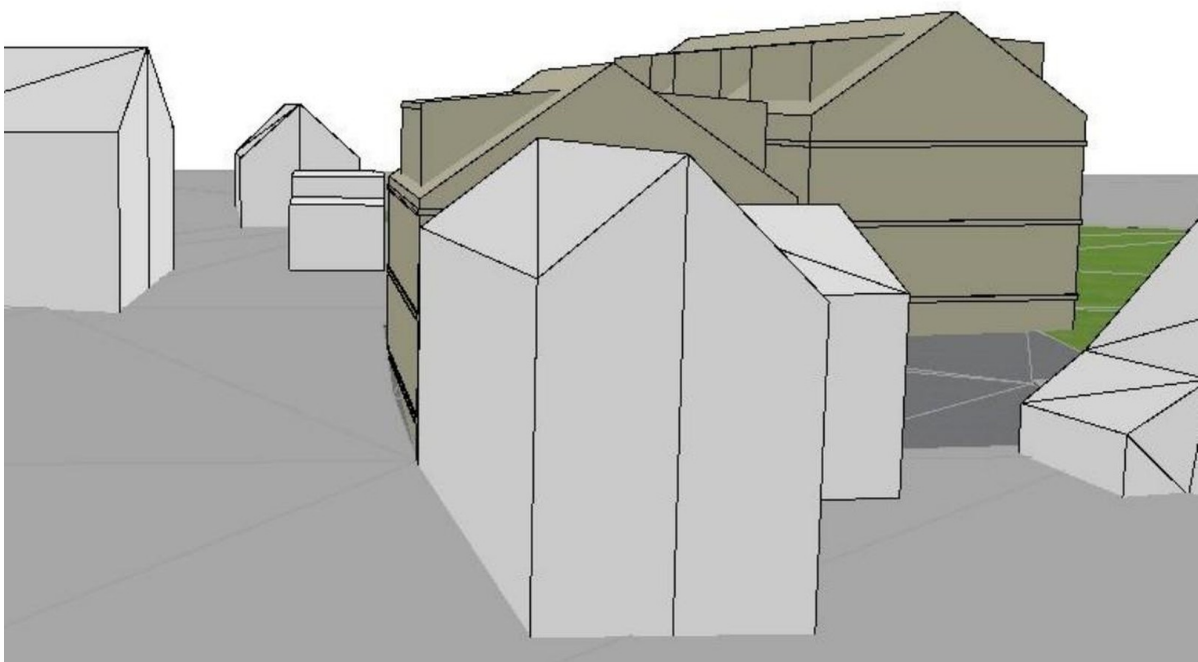
Ansicht\_Straße



# Exposé - Galerie



Ansicht\_Garten



Ansicht\_Seite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_EG



# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_EG1



Grundriss\_OG1