

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Jena

### Haus Doppelhaushälfte in 07749 Jena von Privat VHB



Objekt-Nr. OM-303399

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Horn

07749 Jena  
Thüringen  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	414,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der komplett unterkellerten Doppelhaushälfte stehen aktuell 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Wohn- und ein Esszimmer sowie der Hauseingangsbereich. An den hinteren Teil des Wohnzimmer gliedert sich ein Anbau, welcher durch die große Doppelflügeltür direkten Zugang in den Garten ermöglicht, die vielen Fenster lassen dort jede Menge Licht hinein. Das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und das Bad liegen im Obergeschoss, wo vom Flur ausgehend eine Leiter hinauf zum Dachboden führt. Wer zusätzlichen Wohnraum benötigt, könnte ein Zimmer im Dachgeschoss ausbauen, welches beispielsweise als Büro dienen kann. Im Keller befindet sich ein Waschraum mit fließend Wasser und Waschbecken, beheizt werden kann dieser Raum ebenfalls.

Die Gaszentralheizung von Vaillant aus den 90er Jahren findet ihren Platz im Kellerraum daneben, ausgehend von dieser erfolgt die Wärmeversorgung über Plattenheizkörper im gesamten Haus, mit Ausnahme des Veranda-Anbau. Die Heizung verrichtet Ihren Dienst anstandslos, sicherlich auch dank der regelmäßigen Wartungen die Sie in all den Jahren bekommen hat. Ein weiterer Kellerraum wurde bisher als Vorratskammer benutzt, dieser hat einen gefliesten Boden.

Vom letzten Kellerraum hat man einen direkten Zugang vom Keller in den Garten, der sich hinter dem Haus anschließt – hier lässt es sich mit Blick zum Jenzig wunderbar entspannen. Notwendige Gartenmöbel und Geräte können in einer Gartenhütte untergebracht werden.

Der Garten wartet nur darauf neu gestaltet und angelegt zu werden, aktuell ist nur Rasen angelegt, hier können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf lassen und sich verwirklichen.

Sowohl auf dem Grundstück als auch im Haus sind einige Investitionen nötig, um einen modernen Wohnstandard zu schaffen. Bei einer Sanierung und Renovierung könnten dann auch die vorhandenen Holzdielen aufgearbeitet werden, damit das Holz seine Vorzüge für ein gesundes Raumklima behält. Bild 9 zeigt den guten Zustand der Holzdielen.

Im Haus liegt Drehstrom an, welcher nur noch mit einem neuen Stromzähler aufgelegt werden muss. Derzeit ist lediglich ein Wechselstromzähler angeschlossen.

Kabel & Telefon/DSL Anschluss von der Telekom liegen im Haus an.

Das Dach wurde Anfang der 2000er Jahre neu eingedeckt und teilweise verschiefert. In diesem Zuge wurde der Dachboden gedämmt (160er Sparren) und neue Dachfenster der Marke Velux verbaut.

Im Jahr 2023/2024 wurde die anliegende Straße aufwendig saniert, im Zuge der Tiefbauarbeiten wurde die Grundstücksgrenze verändert, dadurch konnten neue massive Stahlbetonelemente verbaut werden welche das am Hang gelegene Grundstück nun absichern.

Ein komplett neues Edelstahlgeländer inkl. neuer Eingangspforte rahmen das Eckgrundstück nun ein.

Wir würden uns sehr freuen wenn diese Immobilie in gute Hände kommt und die Zuwendung erfährt, die Sie verdient hat um wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

Wir verkaufen diese Immobilie von privat somit fallen keine Maklergebühren an.

Gleichzeitig haben wir den Wunsch von Makleranfragen abzusehen, in der heutigen Zeit ist es schwer genug einen Immobilienkauf zu stemmen weshalb wir Käufern unnötige Kosten ersparen wollen.

Energieausweis liegt vor.

Es gibt noch wesentlich mehr Bilder sowie eine noch ausführlichere Beschreibung, bei Bedarf kann dies gern zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund schlechter Erfahrung die wir während des Verkaufes bisher leider machen mussten, werden Besichtigungen nur noch nach Vorlage einer gültigen Finanzierungszusage gemacht. Wir haben leider keine Zeit mehr für Zeitverschwender und leere Versprechungen. Wem der Preis nicht zusagt dem bitten wir von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

Anfragen bitte vollständig mit Name und Telefonnummer.

## **Ausstattung**

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Keller

## **Lage**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	363,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



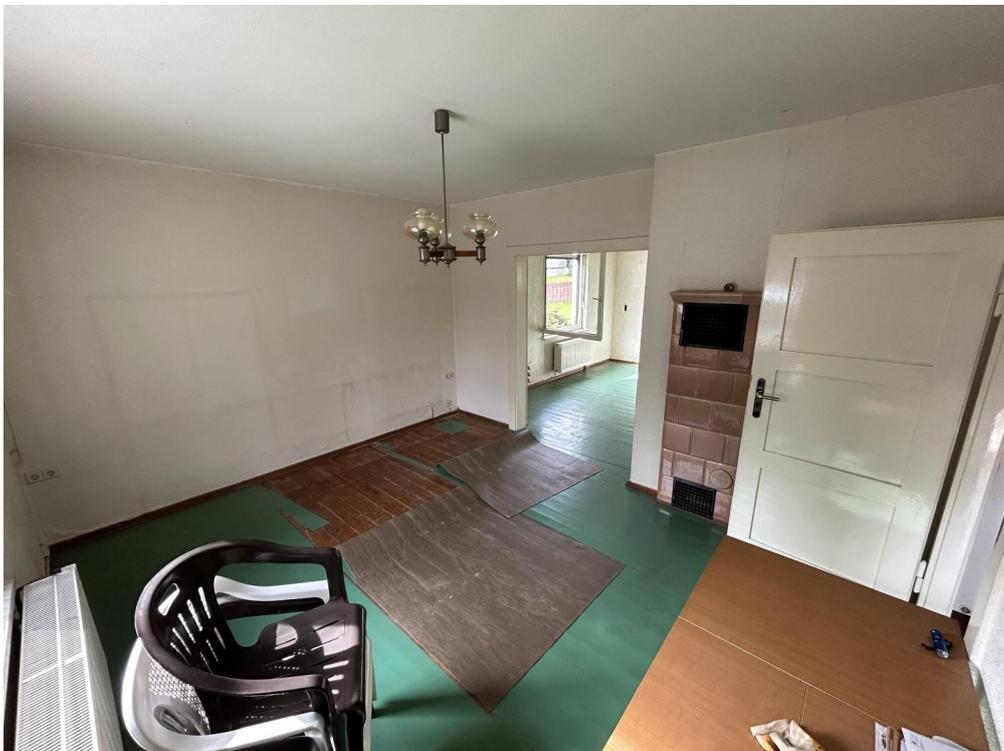
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

