

## Wohnung 06 | Maisonette, Obergeschoss/Dachgeschoss

---

### Großzügige, moderne 4-Zimmer-Maisonettewohnung am Stadtrand von Jena (Neubau)

07751 Rothenstein, An der Trebe 03 |

Moderner Neubau eines Wohnkomplexes mit Personenaufzugsanlage, Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage, Abstellflächen im Keller, gemeinschaftliche Grünflächen im Außenbereich

Immobilienart:	Wohnung
Wohnfläche:	ca. 118,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Kaution:	3 Monatsmieten
Loggien:	im Mietpreis inbegriffen, 2 Loggien, Größe gemäß Exposéplan
Pkw-Stellplatz:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2 gefangene Pkw-Stellplätze (Siehe Exposéplan) in der Tiefgarage</li><li>• Anschluss für E-Mobilität vorbereitet, die Lieferung und Montage einer Ladebox ist separat zu vereinbaren und kostenpflichtig, zzgl. Nebenkosten (Stromverbrauch bei Nutzung E-Mobilität). Über die Liefer- und Montagekosten informiert der Vermieter auf Anfrage.</li><li>• Stellplatz beinhaltet eine abschließbare Steckdose, die Verbrauchszählung erfolgt über Zwischenzähler</li><li>• Fahrradabstellplätze mit Sicherungsmöglichkeit (Keller)</li></ul>
Erstbezug:	Oktober 2024, nach Vereinbarung
Zur Wohnung	1 Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kamin (Ethanol) 1 Kinderzimmer 1 Arbeits- oder Gästezimmer 1 Schlafzimmer 1 Hauptbad mit Dusche und Badewanne, Waschtisch, Toilette, Waschmaschinenanschluss 1 Duschbad mit WC 1 Diele 1 Hauswirtschaftsraum Zusätzlich 1 Waschmaschinen-, Wäschetrockneranschluss im Keller mit Aufschaltung auf die zugeordneten Verbrauchszähler 1 Abstellraum im Keller (im Mietpreis inbegriffen)
Ausstattung:	gehoben

Zu den gemeinschaftlichen Flächen: Kinderspielbereich und Sitzmöglichkeiten im Außenbereich

Serviceleistungen gemeinschaftliche Flächen (als Zulage über die Nebenkosten):

Treppenhausreinigung, Außenanlagenpflege (Rasenmähd, Baum-, Strauch- und Heckenpflege, jahreszeitlich bedingter Grünbeschnitt, Laubentfernung), Winterdienst  
Dachrinnenreinigung, Hausmeister für Kleinstreparaturen  
Wartung der haustechnischen Anlagen einschl. Personenaufzug

Energie/Versorgung: Energieträger: Gas / Strom  
Brennwerttherme und Luft-Wärmepumpe  
Photovoltaikanlage: Stromeinspeisung in Allgemeinstrom

Die Grundlastdeckung und Trinkwassererwärmung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Die Spitzenlastabdeckung wird über einen Gas-Brennwertkessel sichergestellt. Die nach Süden ausgerichtete Dachfläche erhält eine Photovoltaikanlage. Der erzeugte Strom wird in die Allgemeinstromanlage des Hauses eingespeist.

### Energieausweis (Vorabzug), Anforderungen gemäß GEG

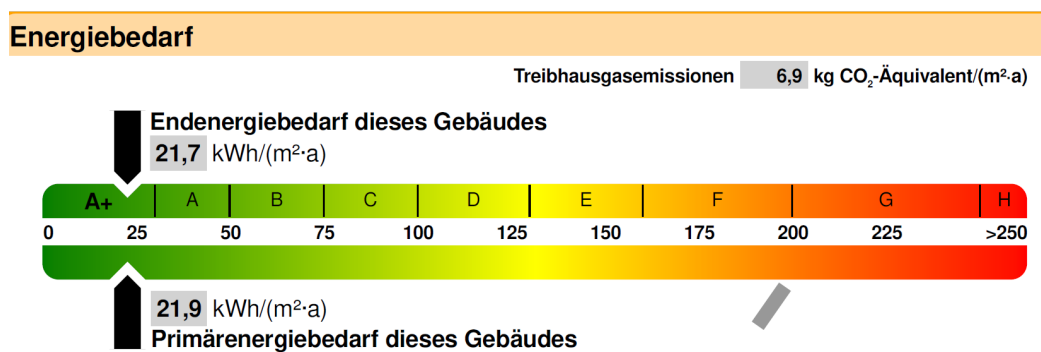
#### Primärenergiebedarf

**Ist-Wert** 21,9 kWh/(m<sup>2</sup>a) **Anforderungswert:** 57,0

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle

**Ist-Wert** 0,32 W/(m<sup>2</sup>K) **Anforderungswert** 0,49 W/(m<sup>2</sup>K)

Das folgende Bild zeigt Ihnen die Einordnung des Gebäudes gemäß EnEV 2014 (Anforderungen ab 2016) (Primärenergiebedarf bezogen auf die Nutzfläche)



Baujahr: 2024  
Gültigkeit: 2024 – 2034

### Objektbeschreibung

Das Treppenhaus, der Kellerbereich und die Außenanlage wurden funktional und den zeitgemäßen Ansprüchen für ein komfortables Wohnen entsprechend, neu errichtet. Alle Wohnungen und das Kellergeschoss sind mit dem Personenaufzug zu erreichen. Das Treppenhaus ist mit hochwertigen Feinsteinzeug belegt und hat ein Stahlgeländer mit Holzhandlauf. Der Keller ist gefliest und die Kellerräume wurden mittels Stahllamellenwänden in Boxen aufgeteilt. Jede Box ist mit Beleuchtung und Steckdose ausgestattet. Die Verbrauchszählung erfolgt wohnungsweise. Das Grundstück ist mit einer Vielfalt an Hecken-, Strauchgewächsen und Bäumen eingefasst. Weiterhin gibt es Grünflächen mit Spielbereich für Kinder sowie Sitzgelegenheiten.

Der Anschluss an das öffentliche Telefonnetz sowie die Beauftragung eines Internetanbieters obliegt dem Mieter. Die TV-Versorgung erfolgt nach Wahl des Mieters über TV-Anschlussdose und Vertragsschluss mit regionalem Anbieter oder via Internet-TV.

## Wohnraumbeschreibung

Die Wohnbereiche sind aufgrund ihrer großzügigen Fenster lichtdurchflutet. Die Fenster wurden mit außenliegender, elektrisch gesteuerter Verschattung versehen.

Der flexible Grundriss verbindet funktionale Aspekte wie Gäste-/Arbeitszimmer, Kinderzimmer, die Kombination eines großen Wohnzimmers mit einem Essbereich und einer offenen Küche. Der Zugang zu den Loggien erfolgt von den Wohnräumen. Das Hauptbad mit Badewanne, Dusche und WC sowie das Duschbad mit WC zeichnen sich mit formschöner Sanitärkeramik und passenden Ausstattungselementen aus. Decken und Wände innerhalb der Wohnung erhalten ein unstrukturiertes Malerflies mit deckend weißem bzw. farbigem Anstrich.

In verschiedenen Räumen wurde ein Deckenfries mit integrierter Gardinenlaufschiene vorgesehen.

Die wohnungsinterne Treppe verfügt über eine indirekte Beleuchtung der Treppenstufen.

Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung, das Thermostat entspricht dem Schalterprogramm der Wohnung. Die Wohnräume (Wohnen/Essen/Schlafen/Diele) wurden mit einem hellen geölten Parkettboden (Einzelstabfertigparkett) ausgestattet. Die Böden von Bad und WC sowie die Nassbereiche der Bäder wurden mit großformatigen Fliesen in hellem Farbton belegt.

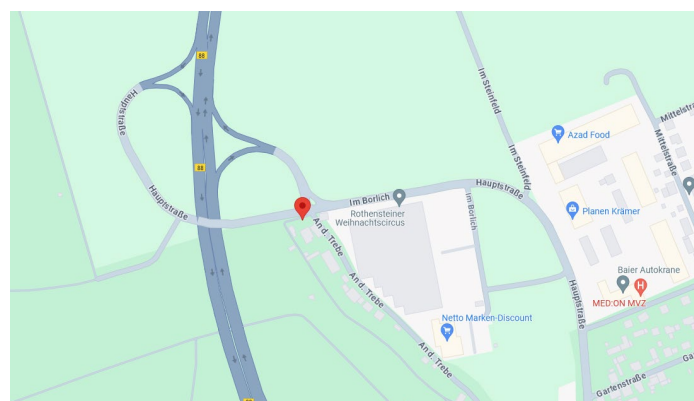
Die Wohnung erhält eine Wechselsprechanlage.

Die Loggien sind mit einem Belag aus Feinsteinzeug versehen.

Die Ansprüche an hochwertigen Wohnkomfort in Wohlfühlatmosphäre werden in jeder Wohnung des Hauses verwirklicht.

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Jena im schönen Saaletal. Die Jenaer Innenstadt erreichen Sie mit dem Pkw über die B88 oder über die im Ort vorhandenen Bahn- bzw. Busanbindungen, in wenigen Fahrminuten. Rothenstein bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung in der Umgebung.



**Hinweis:** Die veröffentlichten Fotoaufnahmen wurden beispielhaft ausgewählt. Es handelt sich um Fotografien des Mietobjektes, welche nicht exakt der jeweiligen Wohnung zugeordnet wurden. Diese vermitteln somit einen Eindruck zum Baustil und zur Ausstattung des Objektes (kurz vor Fertigstellung). Gern vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin der von Ihnen favorisierten Wohnung.