

WOHNEN IN JENA

OBERMÜHLE LEUTRA

07751 JENA



Verkauf:

Jena Immobilien König GmbH

Planung:

SPEHR.Ingenieure

INHALT

- Jena
 - s. 3 Wirtschaft
 - s. 4 Wohnungsmarkt
- Die Obermühle
- Der Plan
 - s. 6 Freiflächenplan
 - s. 7 EG, 1.OG, 2.OG, DG
 - s. 11 Schnitte
 - s. 12 Wohnung I bis 7 incl. **Kaufpreis**
 - s. 19 Impressionen
- Baubeschreibung
- Beratung und Verkauf
 - s. 26 Referenzen
 - s. 31 Planung / Bauüberwachung



JENA gehört mit Eisenach, Erfurt, Weimar und Gera zu der Thüringer Städtekette und somit zur wirtschaftsstärksten Region Thüringens. Der nächste internationale Flughafen ist in ca. 100 km Entfernung Halle-Leipzig. Jena verfügt über einen ICE-Haltepunkt und ist über die Bundesautobahn A4 überregional angeschlossen.

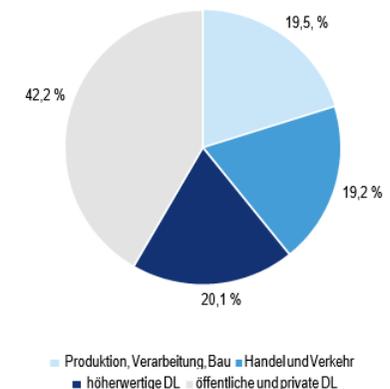
Als weltbekannte Industriestadt hat sich Jena zu einem **Bildungs- und Wissenschaftszentrum** weiterentwickelt. Die Friedrich-Schiller-Universität ist die bedeutendste Universität Thüringens, in deren Umfeld sich viele Start-ups aus der Optiktechnologie und Biotechnologie entwickelt haben und entsprechend hochqualifizierte Arbeitsplätze bieten. Jena gilt bundesweit als Zentrum der Optik- und Feinmechanikindustrie. Zu den bekanntesten Unternehmen zählen die Carl Zeiss Jena GmbH und die Jenoptik AG. Weitere bedeutende Branchen sind Pharmaindustrie, Medizintechnik, Green Tech und Software/E-Commerce.

In den letzten 5 Jahren ist die Beschäftigung um 7,4 % gestiegen, was die wirtschaftliche Dynamik des Arbeitsmarktes der Stadt gut widerspiegelt.

Nach Jena pendeln rund 19.500 mehr Beschäftigte ein als aus. Damit ist Jena von großer Bedeutung als Arbeitsort innerhalb der Metropolregion Mitteldeutschland.

Pro Jahr werden in Jena etwa 350 Wohnungen gebaut, davon etwa 62 % in Mehrfamilienhäusern. Dieser Wert liegt deutlich über dem vergleichbarer Städte. Die Nachfrage nach Wohnungen ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Struktur und der damit einhergehenden positiven Einwohner- und Haushaltsentwicklung sehr gut.

BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR

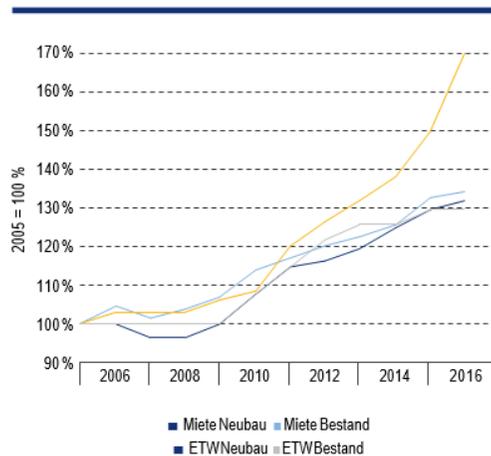


Quelle: VGR des Bundes und der Länder

JENA liegt im mittleren Saaletal zwischen teilweise von Mischwäldern bedeckten Muschelkalk- und Sandsteinhängen. In der näheren Umgebung finden Naturliebhaber zahlreiche zum Teil seltene Orchideenarten.

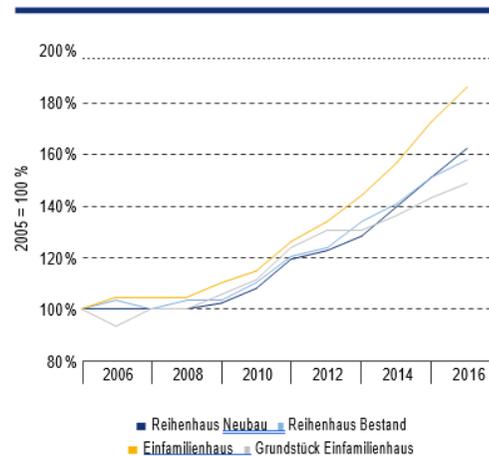
Aufgrund der Lage im Saaletal ist das Baulandpotenzial Jenas flächenmäßig begrenzt. Jena zeichnet sich auch durch sein vielfältiges Freizeitangebot aus. Ob Sport, Kultur, Shopping, Erholung, Gastronomie oder Nachtleben - Jena hat für jeden viel zu bieten! Ein aktives Vereinsleben, zahlreiche kulturelle und sportliche Veranstaltungen, eine breit gefächerte Museumslandschaft sowie eine junge pulsierende Kulturszene prägen das Stadtleben.

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



Quelle: tubicocasa AG (RIWIS)

PREISENTWICKLUNG HÄUSER



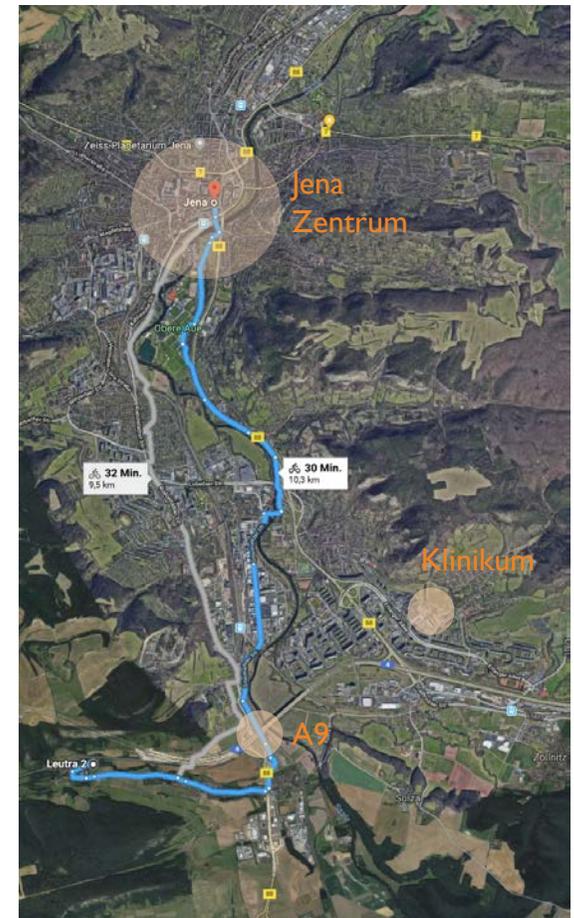
Quelle: tubicocasa AG (RIWIS)

Als eines der bedeutendsten Orchideengebiete in Deutschland erfreut sich das **Leutratal** großer Beliebtheit bei Naturfreunden. Neben dem Frauenschuh sind hier das Bastard-Knabenkraut, der kleine Weinschwärmer und die Bocks-Riemenzunge zuhause. Das gesamte Gebiet steht seit 2006 unter Naturschutz und erstreckt sich über 583 Hektar. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zum Entspannen ein. Seit Ende 2014 ist das Leutratal in den Genuss gekommen, frei von Verkehrslärm und Abgasen seine ganze Schönheit entfalten zu dürfen, denn der Verkehr der Autobahn A4 rollt nun komplett durch den fertiggestellten und eröffneten Jagdbergtunnel.

Sie suchen einen erholsamen Ausgleich zu Ihrem hektischen Alltag? Dann sind Sie hier genau richtig.

Jenas Stadtteil **Leutra** hat 126 Einwohnern, ist an den Jenaer Nahverkehr angeschlossen und nur wenige Fahrminuten von Stadtzentrum entfernt. Sowohl das Universitätsklinikum Jena als auch die Landesärztekammer Thüringen sind auch mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die **denkmalgeschützte Mühle** ist Teil eines größeren Gebäudekomplexes, welches wie ein Drei-Seiten-Hof an einem kleinen romantischen Bach erbaut wurde. Im Zuge der Sanierung und Revitalisierung soll die ursprüngliche Struktur des Ensembles wiederhergestellt werden. Die Baugenehmigung gestattet den Ausbau mit sieben Wohnungen. Denkmalgeschützte Gebäudeteile bleiben erhalten bzw. werden wiederhergestellt. Um dies zu ermöglichen, ist ein viel Handwerkskunst erforderlich. Der daraus resultierende hohe Herstellungspreis wird relativiert durch die Möglichkeiten der Denkmal-Sonderabschreibung nach §7i EStG sowie der Förderung durch die KfW für die Sanierung zum Energie-Effizienzhaus-Denkmal.



↑ 24 m · ↓ 76 m

Radweg / Höhenprofil



GRUNDRISSE

Freiflächenplan

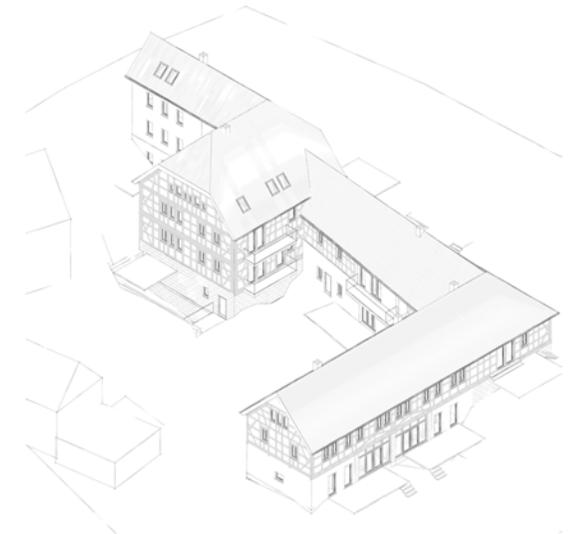


Übersicht: EG



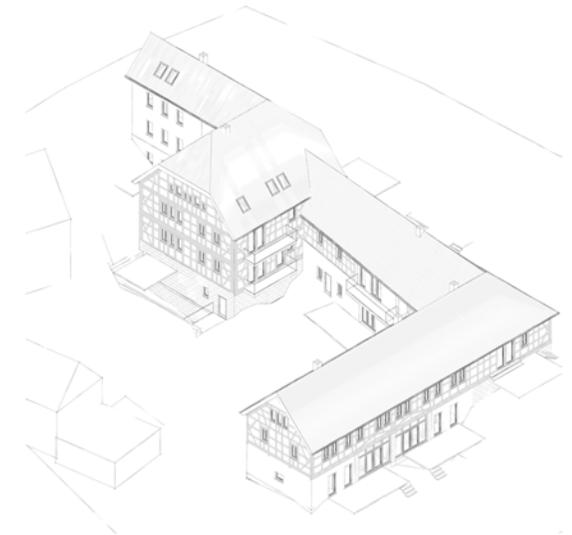
GRUNDRISSSE

Übersicht: I. OG



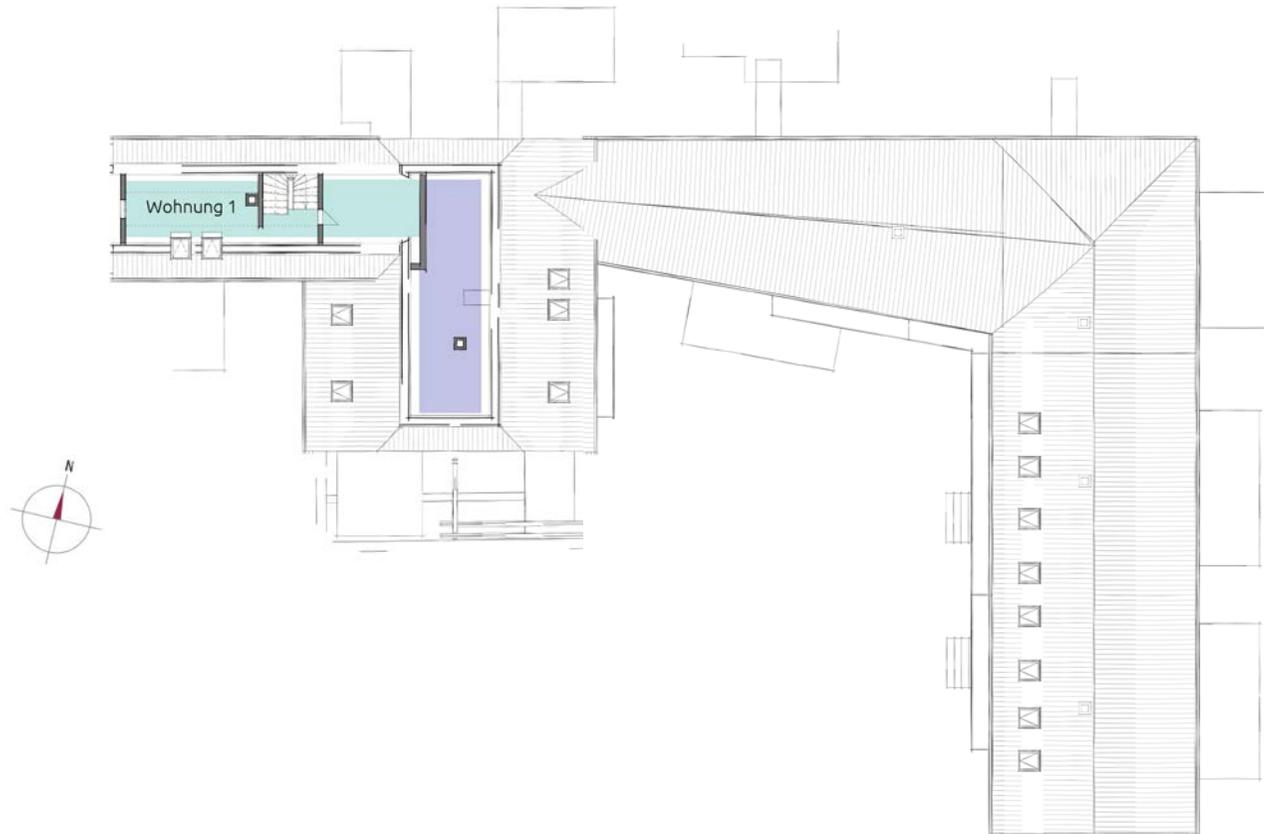
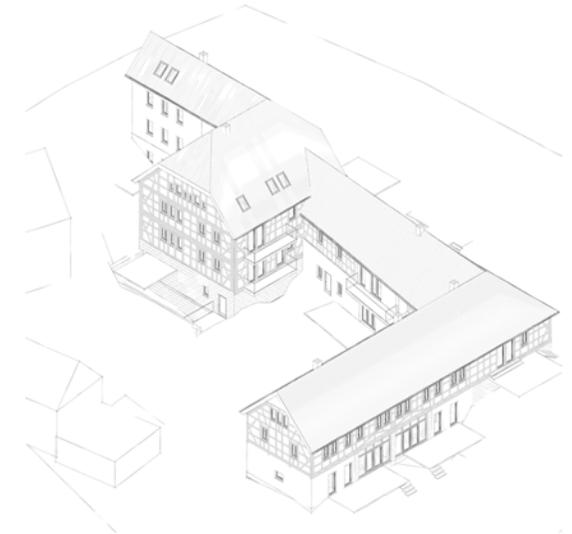
GRUNDRISSSE

Übersicht: 2. OG / DG



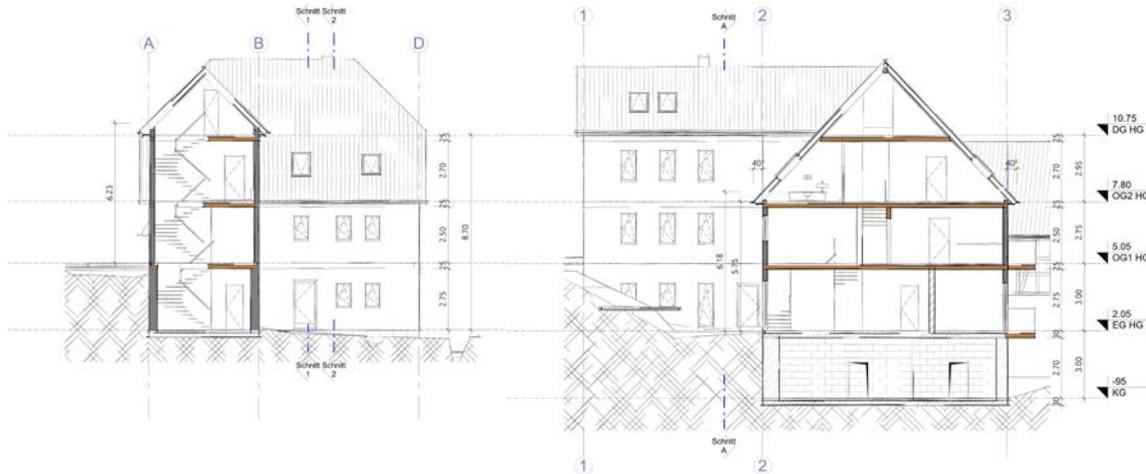
GRUNDRISSSE

Übersicht: DG



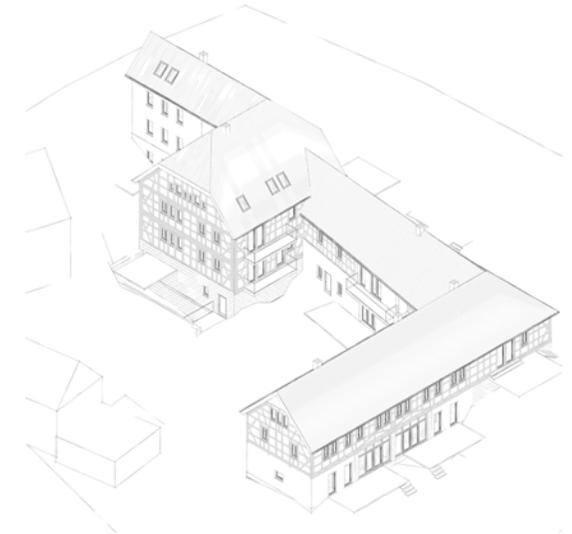
SCHNITTE

Quer- und Längsschnitte

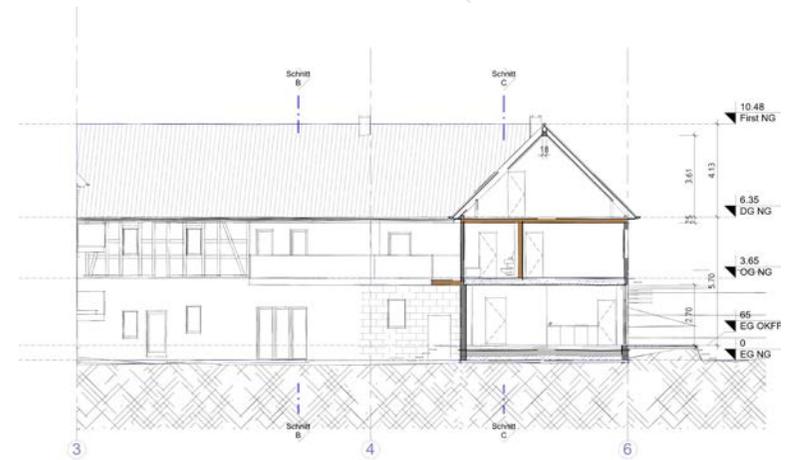


Westflügel

Hauptgebäude



Ost- und Südflügel



Südflügel

WOHNUNGEN

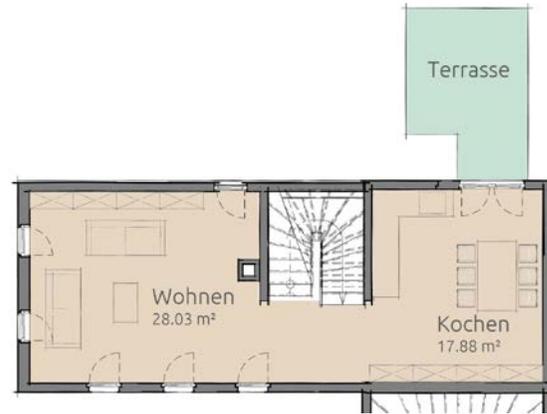
Wohnung I
 Kaufpreis: 646.773,00€
 zzgl. 1x Stellplatz: 15.000€
 entspricht: 3.950€/m²



Im Westflügel über 4 Etagen



EG



I.OG

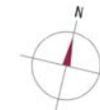


2.OG



DG

Gast	19.47 m ²
WC	2.60 m ²
Flur	10.59 m ²
Abstell / HWR	10.26 m ²
Wohnen	28.03 m ²
Kochen	17.88 m ²
Kind	13.27 m ²
Bad	5.87 m ²
Schlafen	17.44 m ²
Flur	7.37 m ²
Studio	14.47 m ²
Terrasse	4.98 m ²
Terrasse	6.89 m ²
NF Dach	4.62 m ²
Total	163.74 m²



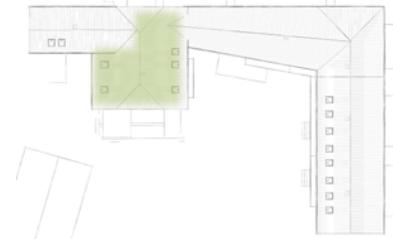
WOHNUNGEN

Wohnung 2

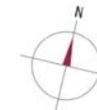
Kaufpreis: 540.293,50€

zzgl. 1x Stellplatz: 15.000€

entspricht 3.950€/m²



Im Hauptgebäude auf 2 Etagen



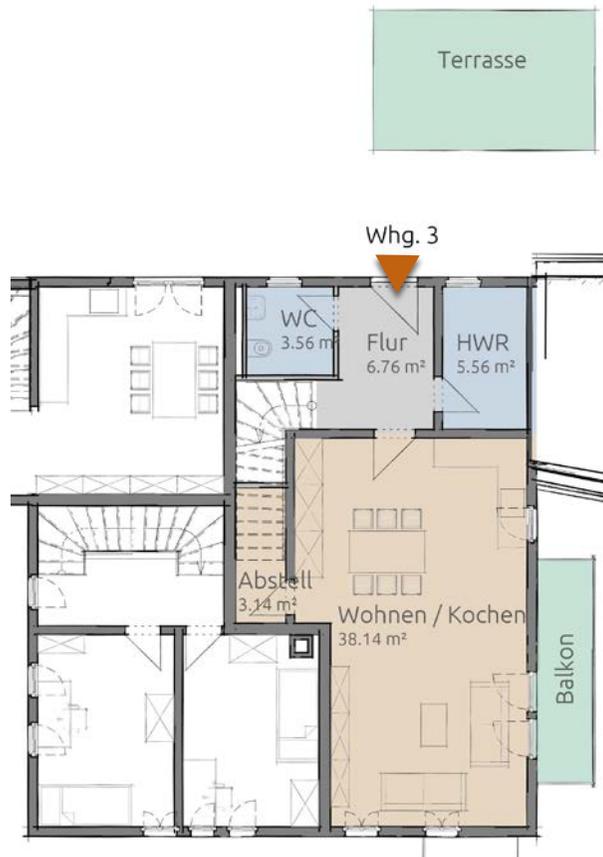
Flur	13.01 m ²
Garderobe	2.84 m ²
WC	3.72 m ²
Wohnen / Kochen	34.75 m ²
Schlafen	16.67 m ²
Abstell	4.16 m ²
Bad	12.16 m ²
Balkon	2.88 m ²
Kind	12.00 m ²
Kind	11.77 m ²
Flur	10.29 m ²
Terrasse	6.47 m ²
NF Keller Whg.2	5.79 m ²
Gesamt	136.53 m²

WOHNUNGEN

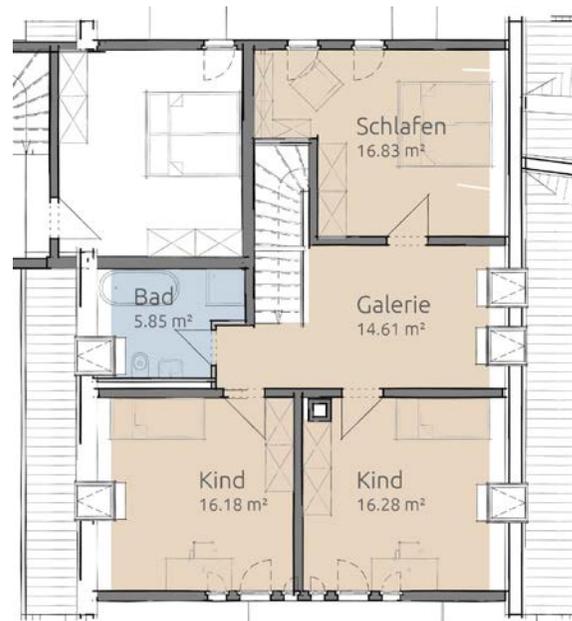
Wohnung 3
 Kaufpreis: 482.018,50€
 zzgl. 1x Stellplatz: 15.000€
 entspricht: 3.950€/m²



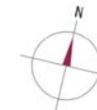
Im Hauptgebäude auf 2 Etagen



I. OG



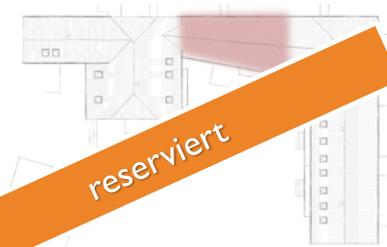
2. OG



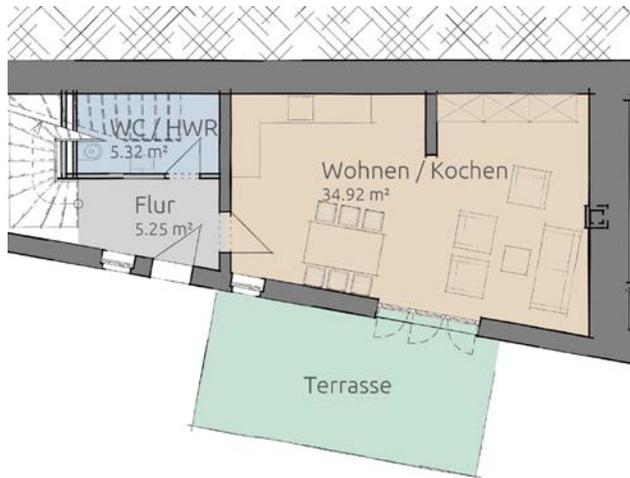
Flur	6.76 m ²
WC	3.56 m ²
HWR	5.56 m ²
Wohnen / Kochen	38.14 m ²
Bad	5.85 m ²
Abstell	3.14 m ²
Balkon	2.95 m ²
Kind	16.18 m ²
Kind	16.28 m ²
Galerie	14.61 m ²
Schlafen	16.83 m ²
Terrasse	7.09 m ²
Gesamt	136.96 m²

WOHNUNGEN

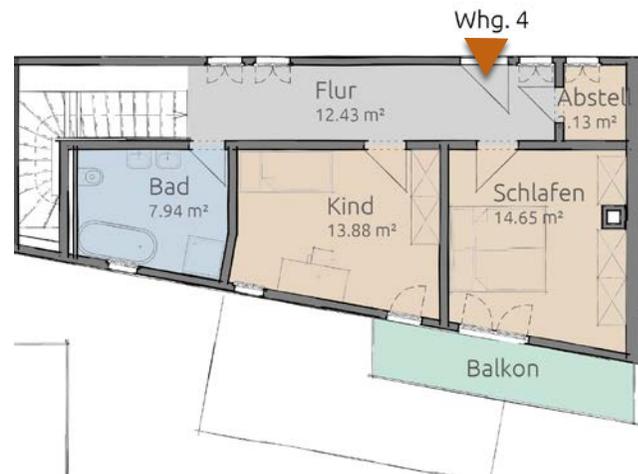
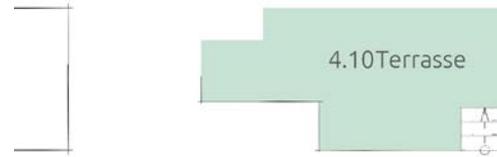
Wohnung 4
Kaufpreis: 367.152,50€
zzgl. 1x Stellplatz: 15.000€
entspricht: 3.950€/m²



Im Ostflügel auf 2 Etagen



EG



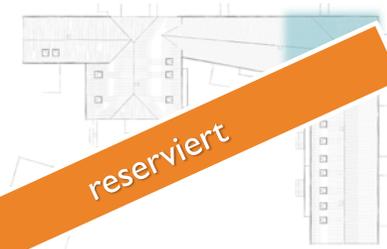
I.OG



Wohnen / Kochen	34.92 m ²
WC / HWR	5.32 m ²
Flur	5.25 m ²
Terrasse	9.30 m ²
Kind	13.78 m ²
Bad	7,94 m ²
Schlafen	14,65 m ²
Flur	12,43 m ²
Balkon	3,49 m ²
Terrasse	7,66 m ²
Abstell	2,13 m ²
NF Keller Whg.4	4,75 m ²
Gesamt	122.03 m²

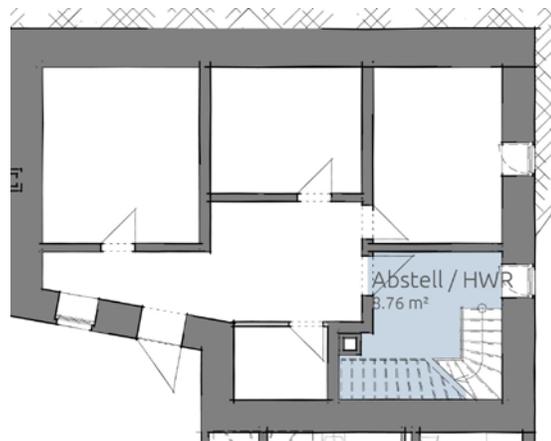
WOHNUNGEN

Wohnung 5
 Kaufpreis: 367.152,50€
 zzgl. 1x Stellplatz: 15.000€
 entspricht: 3.950€/m²



reserviert

Im Ostflügel auf I. Etage



EG



I. OG

Flur	6.23 m ²
Gast	11.73 m ²
Wohnen / Kochen	32.90 m ²
Schlafen	12.24 m ²
Bad	5.70 m ²
Balkon	4.14 m ²
Terrasse	9.90 m ²
Abstell / HWR	8.76 m ²
NF Keller	1.71 m ²
Gesamt	92.95 m²



WOHNUNGEN

Wohnung 6
Kaufpreis: 660.716,40€
zzgl. 1x Stellplatz: 15.000€
entspricht: 3.950€/m²



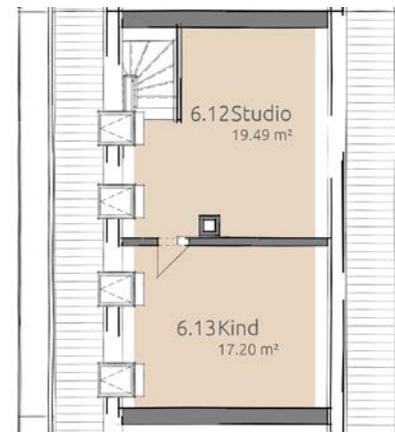
Im Südflügel über 3 Etagen



EG

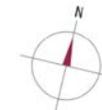


I.OG



DG

Flur	8.10 m ²
Zimmer	6.17 m ²
WC / HWR	5.95 m ²
Wohnen / Essen	33.71 m ²
Terrasse	9.45 m ²
Flur	9.79 m ²
Kind	12.13 m ²
Schlafen	13.69 m ²
Kind	12.82 m ²
Bad	5.72 m ²
Laubengang	6.17 m ²
Studio	19.49 m ²
Kind	17.20 m ²
NF Keller Whg.6	6.88 m ²
Total	167.27 m²



WOHNUNGEN

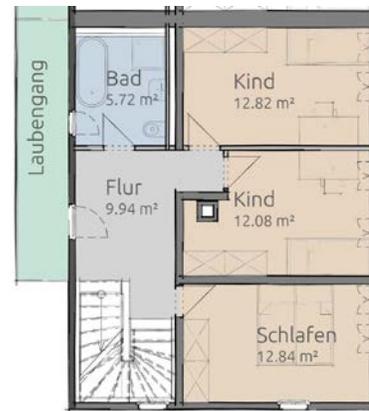
Wohnung 7
 Kaufpreis: 642.586,00€
 zzgl. 1x Stellplatz: 15.000€
 entspricht: 3.950€/m²



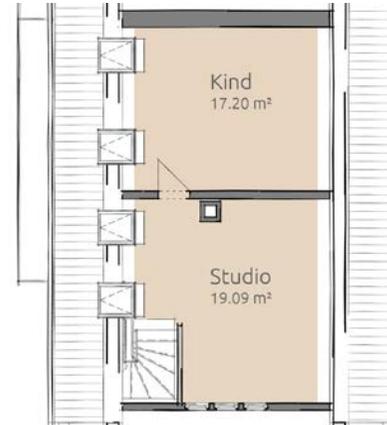
Im Südflügel über 3 Etagen



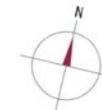
EG



I.OG



DG



Flur	7.96 m ²
WC / HWR	6.04 m ²
Zimmer	6.24 m ²
Wohnen / Essen	33.72 m ²
Terrasse	9.45 m ²
Flur	9.94 m ²
Bad	5.72 m ²
Kind	12.82 m ²
Kind	12.08 m ²
Laubengang	3.95 m ²
Kind	17.20 m ²
Schlafen	12.84 m ²
Studio	19.09 m ²
NF Keller Whg.7	5.65 m ²
	162.68 m²



Whg. 4 – Wohnen / Kochen



Whg. 5 – Wohnen / Kochen



Whg. 6 – Wohnen / Kochen



Whg. 7 – Studio



Whg. 2 – Bad

Hinweis

Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in der Bau- und Leistungsbeschreibung angegeben. Sonstige Einrichtungen und Gegenstände, die in den Plänen eingezeichnet sind, gelten als Vorschlag und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



Whg. 5, 6 und 7 von Südost

I.00 Vorbemerkungen

Rekonstruiert wird in Jena-Leutra die ehemalige Obermühle – sie steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Seit 1996 wird das Gebäude nicht mehr genutzt und es setzte ein verstärkter Sanierungsstau verbunden mit großen Substanzverlusten ein.

Die Sanierung des Gebäudes erfolgt nunmehr nach dem Stand der Technik zum Zeitpunkt März 2018. Der Stand der Technik zur Abnahme ist nicht geschuldet.

Der Planungsstand dieser Baubeschreibung ist die Entwurfsplanung zum Bauantrag. Die Ergebnisse nachfolgender Planungsphasen und ergänzter Fachplanungen sowie behördlicher Auflagen, des Brandschutzkonzeptes und der Nachweise nach EnEV können möglicherweise zu Änderungen führen.

Die Außenwände des denkmalgeschützten Gebäudes werden denkmalgerecht saniert und zum Teil neu aufgebaut. Die vorhandene innere Tragstruktur ist kaum zu erhalten. Die Auflagen des Denkmalschutzes bzgl. des Erhalts der Fassaden schränken die Ergänzung von Fenstern ein.

Für die bestehenden und verbleibenden Bauteile der Außenwände sind die Maßgaben der DIN 18202 für Unebenheiten und Schiefwinkligkeiten außer Kraft gesetzt.

Mit dem Status als Einzeldenkmal gelten die Ausnahmen und Befreiungen des Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) und der Energieeinsparverordnung 2016 [EnEV). Der tatsächliche Energiebedarf richtet sich nach den konstruktiven Möglichkeiten im Rahmen der vorhandenen baulichen Hülle. Die erhöhten Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus-Denkmal werden erfüllt.

2.15 Besondere Hinweise

Die in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können durch andere, gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der Bautechnik geboten erscheint und/oder einer schnelleren oder wirtschaftlicheren Baudurchführung dient. Änderungen infolge behördlicher Auflagen oder Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegeben. Sonstige Einrichtungen und Gegenstände, die in den Plänen eingezeichnet sind, gelten nur als Vorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sämtliche in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und in den Planskizzen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach der DIN zulässigen Toleranzen. Bei den in den Unterlagen angegebenen Maßen handelt es sich grundsätzlich um Rohbaumaße.



Jena Immobilien König GmbH
Thomas-Mann-Straße 13
07743 Jena
Tel. 03641 / 57 47 18
Fax 03641 / 57 47 29
www.jena-immobilien-koenig.de

HRB: 208925 - Amtsgericht Jena
St.Nr.: 162 / 111 / 05287
Geschäftsführer: Andreas Kästner



Kathrin König
Telefon: 0177/627 38 02
E-Mail: info@kathrin-koenig-immobilien.de



Lisa Langguth
Telefon: 0174/182 77 84
E-Mail: l.langguth@jena-immobilien-koenig.de



Schlachthofstr. 1 und 3, Jena

Baujahr: 1995

Sanierung: 2003-2004

Leistungsumfang:
Komplettsanierung incl. Dachausbau und Anbau
von Balkonen

Gesamtsumme: 1.900.000€



Wiesenstr. 18a und 18b

Baujahr: 1939

Sanierung: 2006-2007

Leistungsumfang:
Komplettsanierung incl. Erweiterung durch
Dachaufbau, Ausbau eine ehemaligen Fabrikhalle

Gesamtsumme: 3.974.000€



Naumannstr. 11, Jena

Baujahr: 1903

Sanierung: 2008

Leistungsumfang:
Teilsanierung und Umbau mit Einbau Aufzug,
Ausbau Souterrain, Nutzung als betreutes Wohnen

Gesamtsumme: 1.100.000€



Inselplatz 12 und 13, Jena

Baujahr: ~1880 / 1920

Sanierung: 2005

Leistungsumfang:
Komplettsanierung incl. Dachgeschoßausbau und
Ergänzung von Balkonen

Gesamtsumme: 2.200.000€



Neugasse 7, Jena

Baujahr: ~1820

Sanierung: 2009

Leistungsumfang:
Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses incl.
Ergänzung von Balkonen hofseitig

Gesamtsumme: 1.100.000€



Zwätzengasse 16, Jena

Baujahr: ~1905

Sanierung: 2010

Leistungsumfang:
Komplettsanierung incl. Dachgeschoßausbau und
Ergänzung von Terrassen bzw. Balkonen

Gesamtsumme: 1.040.000€



Löbdergraben 30, Jena

Baujahr: 1887

Sanierung: 2009

Leistungsumfang:
Sanierung zum Wohn- und Geschäftshaus incl.
Ausbau Dachgeschoß und Ergänzung von Balkonen

Gesamtsumme: 1.600.000€



Ernst-Thälmann-Str. 25, Weimar

Baujahr: 1926/1927

Sanierung: 2012

Leistungsumfang:
Umbau und Sanierung Wohn- und Geschäftshaus
mit 6 Wohnungen und 1x Gewerbe

Gesamtsumme: 1.060.000€



Löbdergraben 29, Jena „Capitol“

Baujahr: 1926/1927

Sanierung: 2011-2012

Leistungsumfang:
Umbau und Sanierung ehemaliges Lichtspieltheater
zu einem Wohn- und Geschäftshaus

Gesamtsumme: 6.500.000€



Magdelstieg 15, Jena

Baujahr: 2012-2013

Leistungsumfang:
Neubau Wohnhaus mit 8 Wohnungen mit
Balkonen und 7 Garagenstellplätzen

Gesamtsumme: 1.700.000€



Steinweg 27, Jena

Baujahr: 2013-2014

Leistungsumfang:
Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 2
Gewerbeeinheiten und 35 Wohnungen mit Balkonen
und 18 Stellplätzen im Objekt

Gesamtsumme: 4.600.000€



Löbstedter Str. 11 und 11a

Baujahr: 2014-2015

Leistungsumfang:
Sanierung von 2 Mehrfamilienhäusern mit 8 und 4
Wohnungen incl. Dachausbau

Gesamtsumme: 2.033.000€



MFH Jenergasse 2,3, Jena

Baujahr: 2016-2018

Leistungsumfang:
Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 2
Gewerbeeinheiten und 18 Wohnungen auf
denkmalgeschütztem Gewölbe incl. Sanierung

Gesamtsumme: 3.900.000€



SPEHR.Ingenieure
Beutnitzer Str. 15
07749 Jena

Tel 03641 / 4528 51
Fax 03641 / 4528 55

info@spehr-ingenieure.de
www.spehr-ingenieure.de

Ust-Nr.: 162 / 276 / 06006