

Erstbezug: Moderne Maisonettenwohnung mit zwei Balkonen und unverbaubarem Blick auf die Saale



Objekt: CAA9_22 | Am Amtshof 9 | 07774 Camburg

Kaufpreis	296.000 €	Nutzfläche	13 m ²
Provision	3,57 % inkl. MwSt.	Grundstücksgröße	1.828 m ²
Mögliche Rendite	4,93 %	Balkon/Terrasse	26 m ²
erzielbare	14.605,92 €	Fläche	
jährliche		Anzahl Zimmer	4
Nettokaltmiete		Anzahl	3
Baujahr	2025	Schlafzimmer	
Wohnfläche	106 m ²		

Anzahl 1

Badezimmer

Daten & Fakten

Betreuer	Hartmut Fiedler
Befeuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Etagenzahl	1
Stellplätze	1 Freiplatz à 7.500 € (Kauf)
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Wohnfläche	106 m ²
Nutzfläche	13 m ²
Grundstücksgröße	1.828 m ²
Balkon/Terrasse	26 m ²
Fläche	
Anzahl Zimmer	4
Anzahl	3
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	07774
Ort	Camburg
Straße	Am Amtshof

Hausnummer	9
Land	Deutschland
Kaufpreis	296.000 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Mögliche Rendite	4,93 %
erzielbare jährliche	14.605,92 €
Nettokaltmiete	
Baujahr	2025
Energieeffizienz- klasse	A
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis	03.04.2032
gültig bis	
Endenergiebedarf	36,34 kWh/(m ² a)
Baujahr lt.	2025
Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe

Lage

Diese einzigartige Immobilie befindet sich in der malerischen Landschaft des mittleren Saaletals, einer Region, die für ihre hohe Lebensqualität, ihre reizvolle Natur und ihre kulturellen Schätze bekannt ist. Umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und den charakteristischen Weinbergen des Saale-Unstrut-Gebiets, wohnen Sie hier in einer der schönsten Gegenden Thüringens. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an die dynamische Universitäts- und Wirtschaftsstadt Jena, die Sie mit dem Auto oder bequem mit der Regionalbahn in kürzester Zeit erreichen. Diese perfekte Balance aus naturnaher Erholung und der Nähe zu einem urbanen Zentrum macht die Lage ideal für Pendler und alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen, aber nicht auf dessen Vorteile verzichten möchten.

Die Kleinstadt Camburg selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind vorhanden und schnell erreichbar. Der örtliche Bahnhof sichert Ihnen eine schnelle und umweltfreundliche Mobilität in die gesamte Region. Für die Freizeitgestaltung liegen die Möglichkeiten direkt vor Ihrer Haustür: Der beliebte Saale-Radwanderweg lädt zu ausgedehnten Touren ein, während der Fluss selbst zum Kanufahren und Entspannen einlädt. Historische Burgen und zahlreiche Wanderwege in der Umgebung runden das vielfältige Angebot ab und garantieren einen hohen Erholungswert.

Das Objekt selbst genießt eine privilegierte und ruhige Lage im Herzen der Stadt. Eines der herausragendsten Merkmale ist die unmittelbare Nähe zum Saaleufer, die Ihnen einen unverbaubaren Blick und ein Gefühl von Weite und Ruhe schenkt. Stellen Sie sich vor, Sie beginnen den Tag mit einem Spaziergang entlang des Flusses oder genießen den Abend auf Ihrem Balkon mit Blick ins Grüne. Trotz dieser idyllischen und friedlichen Atmosphäre erreichen Sie den historischen Stadtkern sowie alle wichtigen Anlaufpunkte bequem zu Fuß. Hier verbindet sich der Traum vom ruhigen Wohnen am Wasser mit den praktischen Vorteilen eines

kurzen Weges zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Beschreibung

Die Wohnung wird direkt von außen betreten, wie bei einem Reihennittelhaus. Der Eingangsbereich bietet Platz für Garderobe und Schuhe. Dahinter öffnet sich die 35 m² große Wohnküche mit großformatigen Glastüren zum Balkon. Auf dem 13 m² großen Balkon kann man bei Sonnenschein das Frühstück wunderbar genießen.

Im Erdgeschoss befinden sich zusätzlich noch ein Gäste-WC und eine Abstellkammer.

Im Obergeschoss befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ein 14 m² großes Schlafzimmer ist nach Westen ausgerichtet. Die beiden Kinderzimmer befinden sich in östlicher Ausrichtung und haben beide Zugang zum 13 m² großen Balkon.

Ein 10 m² großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Waschmaschine kann im gemeinschaftlichen Waschkeller oder in der Wohnung aufgestellt werden.

Jede Wohnung kann bis zu 2 PKW-Stellflächen für je 7.500 EUR/Stellplatz vor dem Gebäude erwerben.

Die Fertigstellung der Wohnungen ist für den 31.12.2025 geplant, sodass der Einzug in die neuen Wohnungen per 02 / 2026 möglich werden kann.

Ausstattung

Erleben Sie in den hochwertig sanierten Wohnungen eine exklusive Ausstattung, die modernen Komfort mit stilvoller Eleganz verbindet. In den Wohn- und Schlafräumen sorgt eine Fußbodenheizung mit individuell regulierbaren Thermostaten für behagliche Wärme. Die Böden sind mit modernem Vinyl-Design-Boden oder optional mit edlem Eichen-Natur-Parkett ausgelegt. Alle Wände werden mit Malervlies versehen, in hoher Q3-Qualität gespachtelt und weiß gestrichen, was ein helles und einladendes Ambiente schafft. Die Bäder sind als persönliche Wellnessoasen konzipiert und verfügen über bodengleich geflieste Duschen mit Glastrennwänden sowie einen zusätzlichen Handtuchheizkörper. Für maximalen Komfort und Energieeffizienz werden hochwertige 3-Scheiben-Wärmeschutz-Kunststofffenster in Holzhoptik verbaut, ergänzt durch elektrisch betriebene Außenrollos als Sonnenschutz. Die Wohnungseingangstüren erfüllen hohe Schallschutz- und Sicherheitsanforderungen mit einer Dreifachverriegelung. Eine moderne, sternförmig verlegte Datenverkabelung mit RJ45-Buchsen in jedem Aufenthaltsraum sichert Ihnen flexible Anschlussmöglichkeiten für Netzwerk und Telefonie. Die Balkone und Terrassen laden mit einem langlebigen WPC-Belag und einer eigenen Außenzapfstelle für Strom zum Verweilen ein.

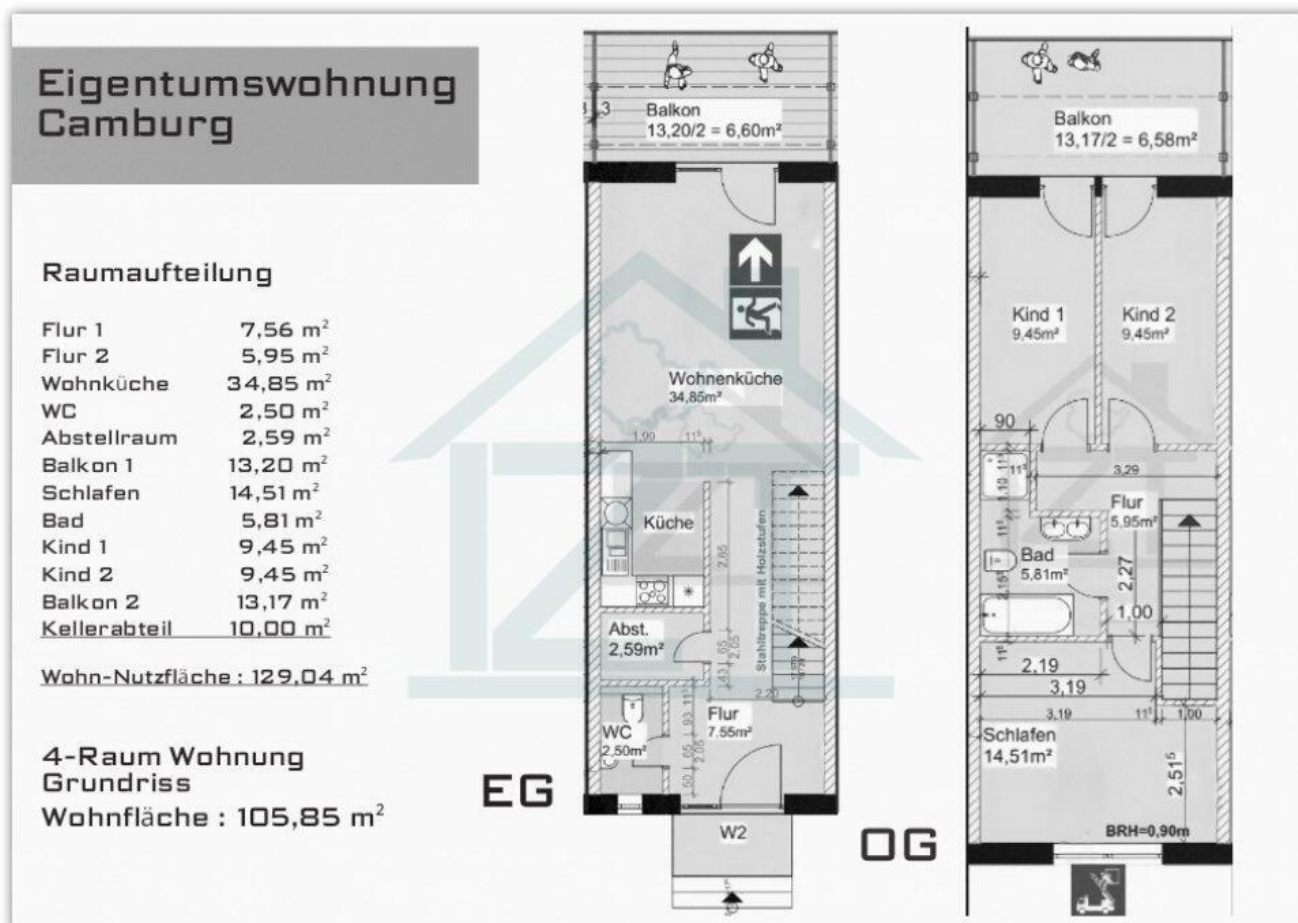


Ansicht_Seite_Links



Draufsicht

Grundriss



Grundriss 4-Raum ETW



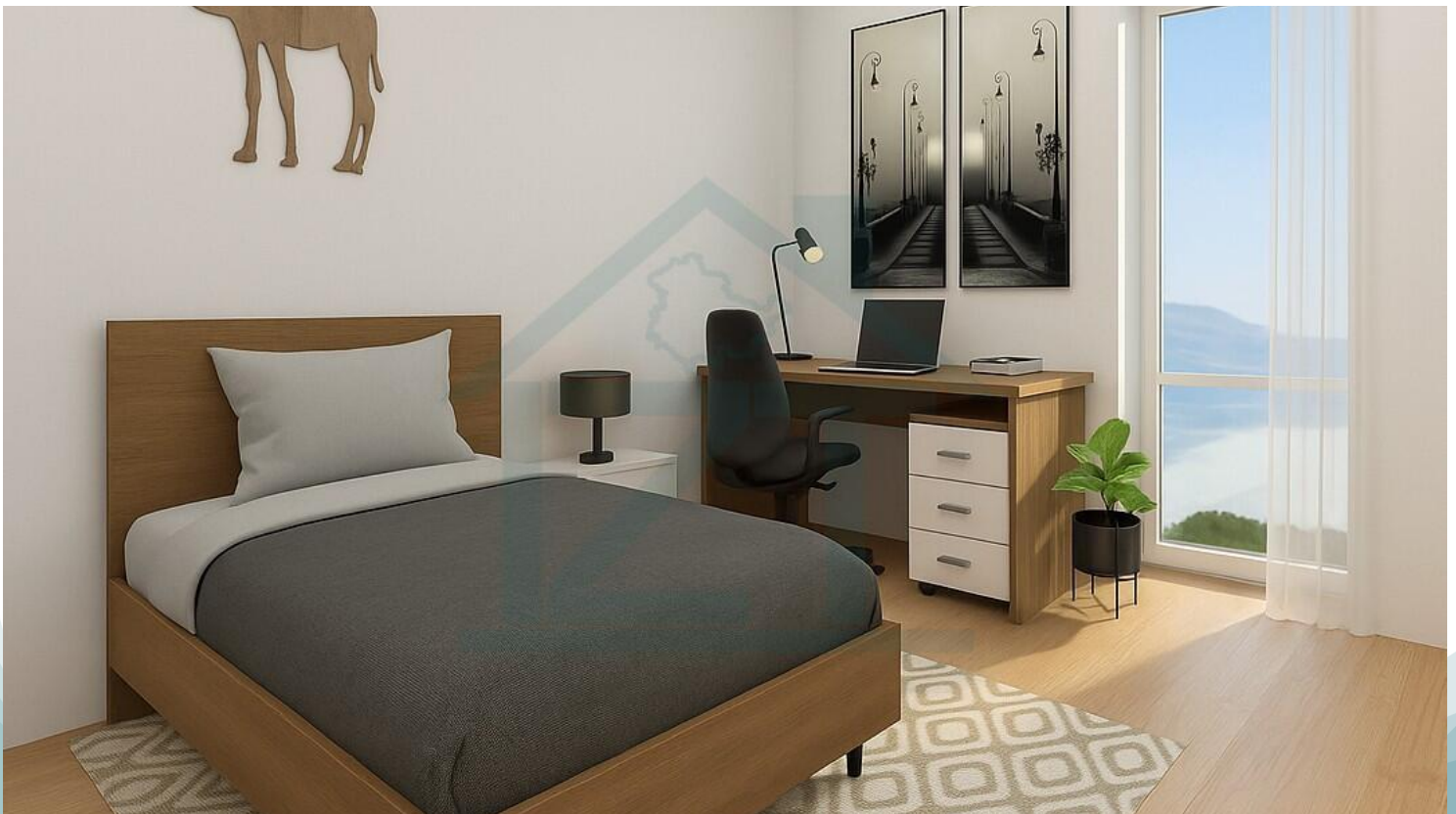
Kochen 3



Wohnen 1



Schlafen



Kind



Moderne Badgestaltung

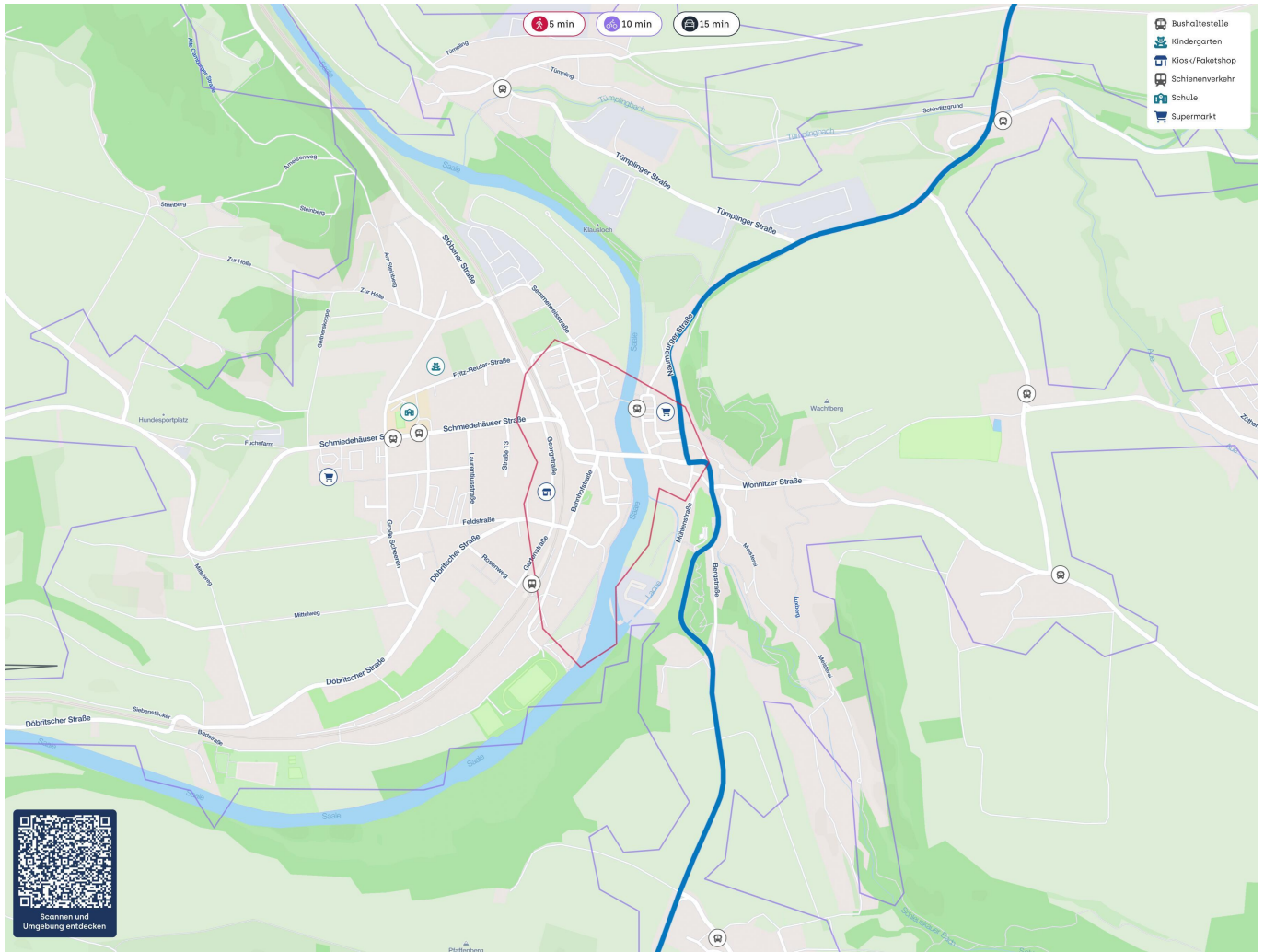


Aussicht Saaletal



Aussicht Camburg

Lageplan



Lageplan

Ihr Ansprechpartner

Herr Hartmut Fiedler
HF-Immobilien Management
An den Linden 2
07646 Laasdorf

Mobil: +49 1522 6163786

E-Mail: hartmut.fiedler@izth.de



Rechtshinweis

Alle im Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Aussagen des/der Eigentümers/Eigentümerin. Unsere Angebote sind freibleibend und in diesem Falle nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies unverzüglich mitteilt. Wenn der Empfänger unseres Angebotes unsere Dienstleistungen in Anspruch nimmt, ist er dem Immobilienzentrum Jena, Ralf Dietz gegenüber provisionspflichtig. Die Käuferprovision beträgt, wie vorangegangen benannt, inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Irrtümer vorbehalten. Jeder RE/MAX Lizenz- und Franchisenehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten wurden mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

RE/MAX Immobilienzentrum in Jena, Inh. Robert Dietz

Rudolstädter Straße 68a
07745 Jena

Tel.: +49 3641 8793748
Fax: +49 3641 443152

info@izth.de
immozentrum-thueringen.de