

## Moderne, preiswerte, altersgerechte Eigentumswohnung mit Panoramablick in das Saaletal



Objekt: CAA9\_32 | Am Amtshof 9 | 07774 Camburg

|                         |                      |                        |                   |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Kaufpreis</b>        | 276.061 €            | <b>Balkon/Terrasse</b> | 17 m <sup>2</sup> |
| <b>Provision</b>        | 3,57 % inkl. MwSt.   | <b>Fläche</b>          |                   |
| <b>Parkplatz</b>        | 1                    | <b>Anzahl Zimmer</b>   | 3                 |
| <b>Baujahr</b>          | 2025                 | <b>Anzahl</b>          | 2                 |
| <b>Wohnfläche</b>       | 94 m <sup>2</sup>    | <b>Schlafzimmer</b>    |                   |
| <b>Nutzfläche</b>       | 10 m <sup>2</sup>    | <b>Anzahl</b>          | 1                 |
| <b>Grundstücksgröße</b> | 1.828 m <sup>2</sup> | <b>Badezimmer</b>      |                   |

## Daten & Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Betreuer</b>          | Hartmut Fiedler                 |
| <b>Befuerung</b>         | Luft/wasser<br>Wärmepumpe       |
| <b>Heizungsart</b>       | Fußbodenheizung                 |
| <b>Fahrstuhl</b>         | Personenaufzug                  |
| <b>Stellplätze</b>       | 1 Freiplatz à 7.500<br>€ (Kauf) |
| <b>Stellplatzart</b>     | Stellplatz im Freien            |
| <b>Wohnfläche</b>        | 94 m <sup>2</sup>               |
| <b>Nutzfläche</b>        | 10 m <sup>2</sup>               |
| <b>Grundstücksgröße</b>  | 1.828 m <sup>2</sup>            |
| <b>Balkon/Terrasse</b>   | 17 m <sup>2</sup>               |
| <b>Fläche</b>            |                                 |
| <b>Anzahl Zimmer</b>     | 3                               |
| <b>Anzahl</b>            | 2                               |
| <b>Schlafzimmer</b>      |                                 |
| <b>Anzahl Badezimmer</b> | 1                               |
| <b>PLZ</b>               | 07774                           |
| <b>Ort</b>               | Camburg                         |
| <b>Straße</b>            | Am Amtshof                      |

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| <b>Hausnummer</b>                     | 9                            |
| <b>Land</b>                           | Deutschland                  |
| <b>Kaufpreis</b>                      | 276.061 €                    |
| <b>Provision</b>                      | 3,57 % inkl. MwSt.           |
| <b>Parkplatz</b>                      | 1                            |
| <b>Baujahr</b>                        | 2025                         |
| <b>Energieeffizienz-<br/>klasse</b>   | A                            |
| <b>Baujahr</b>                        | 2025                         |
| <b>Zustand</b>                        | Erstbezug                    |
| <b>Warmwasser<br/>enthalten</b>       | Ja                           |
| <b>Energieausweis</b>                 | Bedarfsausweis               |
| <b>Energieausweis<br/>gültig bis</b>  | 03.04.2032                   |
| <b>Endenergiebedarf</b>               | 36,34 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| <b>Baujahr lt.</b>                    | 2025                         |
| <b>Energieausweis</b>                 |                              |
| <b>wesentlicher<br/>Energieträger</b> | Luft/wasser<br>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

Diese charmante und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche den idealen Raum für Ihre Wohnträume. Ob für die kleine Familie, Paare mit Platzbedarf oder als komfortabler Altersruhesitz – hier finden Sie ein Zuhause, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und helle Atmosphäre besticht.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und alle Räume zentral miteinander verbindet. Von hier aus gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung: den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich. Mit über 28 m<sup>2</sup> Fläche lassen sich hier ein gemütlicher Wohn- und Essbereich mühelos kombinieren – der perfekte Ort für entspannte Abende und gesellige Stunden mit Freunden und Familie.

Direkt vom Wohnzimmer aus betreten Sie den sonnigen Balkon. Mit seinen ca. 17 m<sup>2</sup> Fläche lädt er dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder den Feierabend im Freien ausklingen zu lassen.

Die separate Küche mit knapp 10 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für eine moderne Einbauküche und einen kleinen Frühstückstisch. Ein praktischer Abstellraum mit ca. 2,75 m<sup>2</sup> schließt sich direkt an und sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Die privaten Rückzugsorte sind ebenfalls optimal gestaltet. Das Hauptschlafzimmer überzeugt mit einer komfortablen Größe von über 17 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Stellmöglichkeiten für Bett und Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer mit ca. 9 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer und lässt sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen nutzen.



Das Badezimmer ist angenehm geräumig und bietet Platz für eine Badewanne oder eine große Dusche. Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist das separate Gäste-WC, das den morgendlichen Ablauf für die ganze Familie entspannt.

Die Wohnung vereint eine funktionale Aufteilung mit einer wohnlichen Atmosphäre und bietet eine solide Basis, um Ihre persönlichen Vorstellungen vom perfekten Zuhause zu verwirklichen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Ein 10 m<sup>2</sup> 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 Holzoptik 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





Moderne Wohnzimmer mit Schach und Kunst (2)

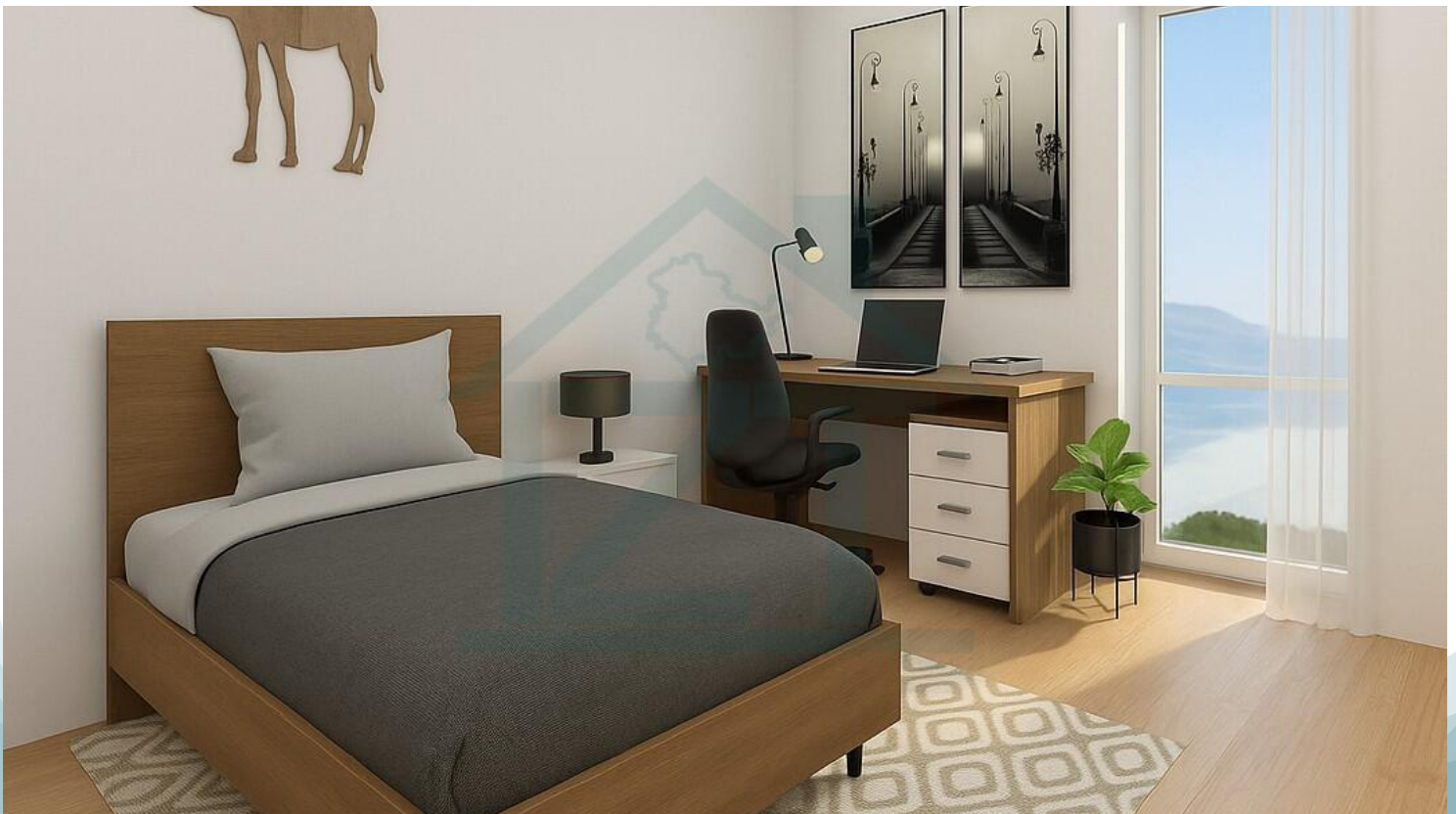


Kochen





Schlafen



Kind





Moderne Badgestaltung mit Fenster



Balkonblick 2

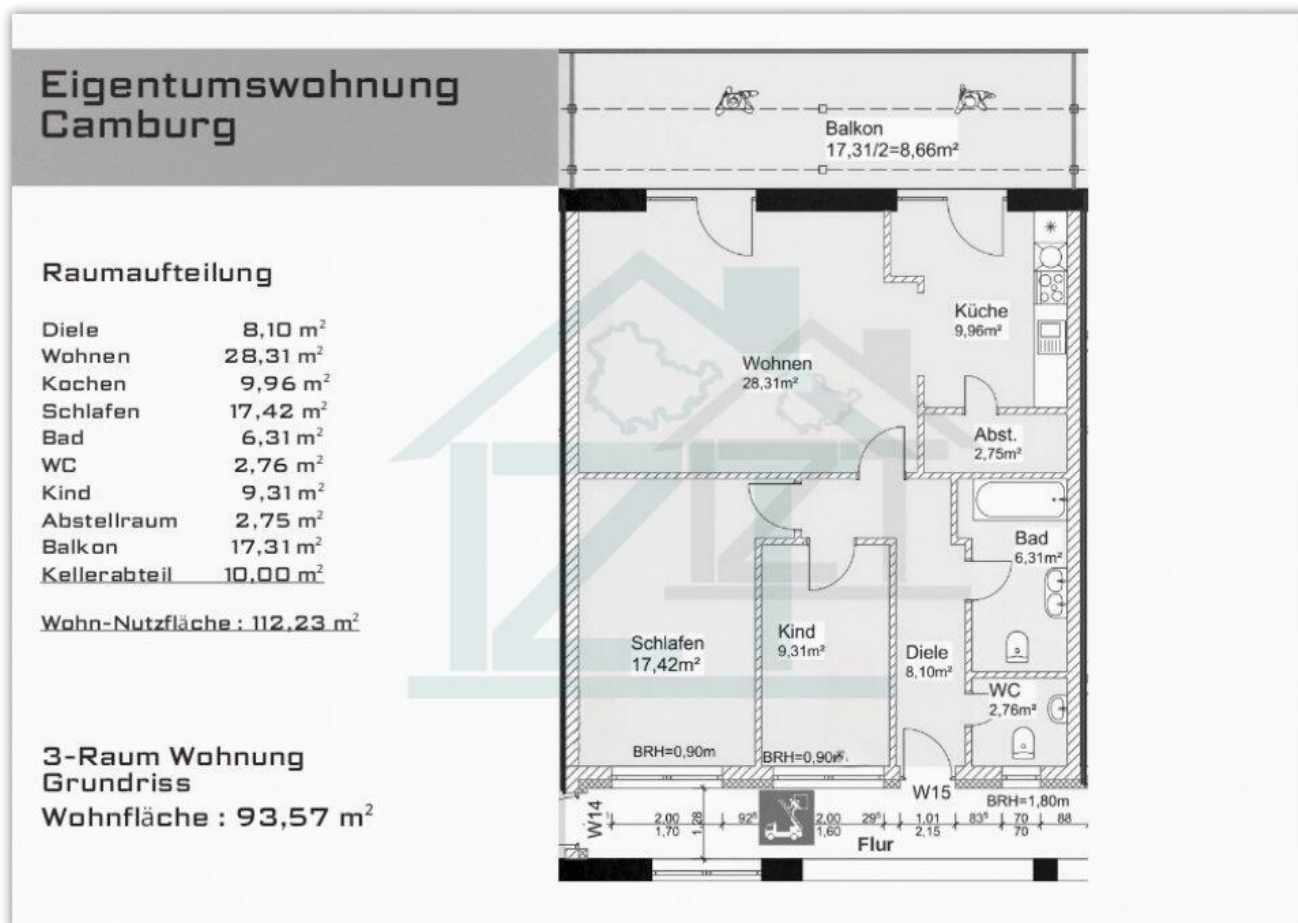




Balkonblick 1

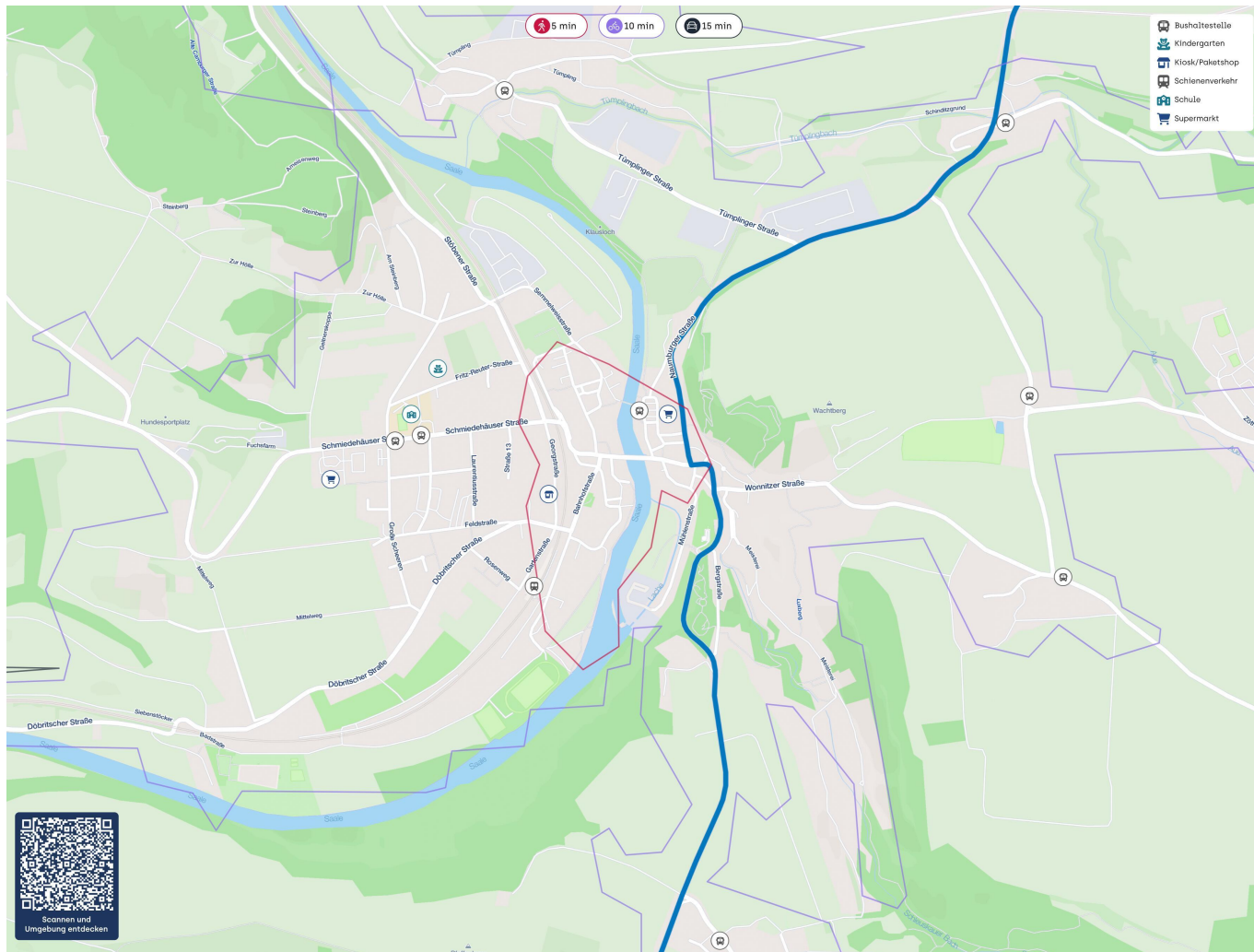


## Grundriss



Grundriss 3-Raum ETW 91

## Lageplan



Lageplan



### Ihr Ansprechpartner

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

Telefon:

Mobil: +49 1522 6163786

E-Mail:

Web: [immozentrum-thueringen.de](http://immozentrum-thueringen.de)

Steuernummer: 162/219/16100

Maklererlaubnis nach §34c am  
01.11.1991 erteilt



### Rechtshinweis:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.