



Jugendstil trifft Moderne

Charmante

Eigentumswohnung

Helmboldstraße 3
07749 Jena

BESCHREIBUNG UND LAGE

Die Lage dieses Jugendstil-Stadthauses aus der Jahrhundertwende ist außergewöhnlich: In einer ruhigen und begehrten Wohngegend gelegen, befindet sich das Objekt nur wenige Meter vom Wenigenjener Ufer entfernt. Dort lädt ein idyllischer Rad- und Spazierweg entlang der Saale zu erholsamen Momenten im Grünen ein.

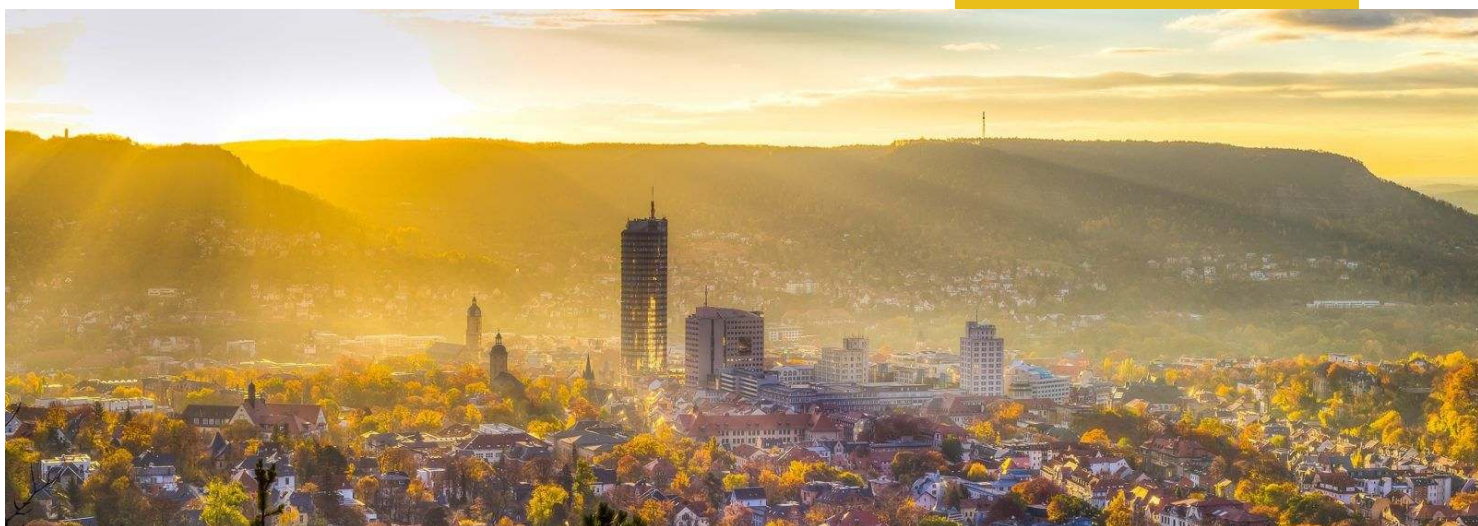
Gleichzeitig ist die Jenaer Innenstadt in nur rund 1000 Metern bequem erreichbar. In fußläufiger Umgebung

finden sich Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen aller Schulformen, gemütliche Cafés und Restaurants, Spielplätze sowie ein Park. Auch das beliebte Saale-Freibad sowie der Campus der Friedrich-Schiller-Universität und der entstehende

Universitätsneubau am Inselplatz liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Stadthaus selbst befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße. Gegenüber

erstreckt sich der private Park des Internationalen Gästehauses für Wissenschaftler, der die Nachbarschaft zusätzlich durch eine gepflegte und repräsentative Umgebung aufwertet.



Das Grundstück hat eine Größe von 600 qm. Hinter dem Haus befindet sich ein großer idyllischer gemeinschaftlich genutzter Garten als grüner Rückzugsort mit Blick in die angrenzenden Gärten.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Kaufpreis
224.400,00 €



1 Küche



2 Zimmer



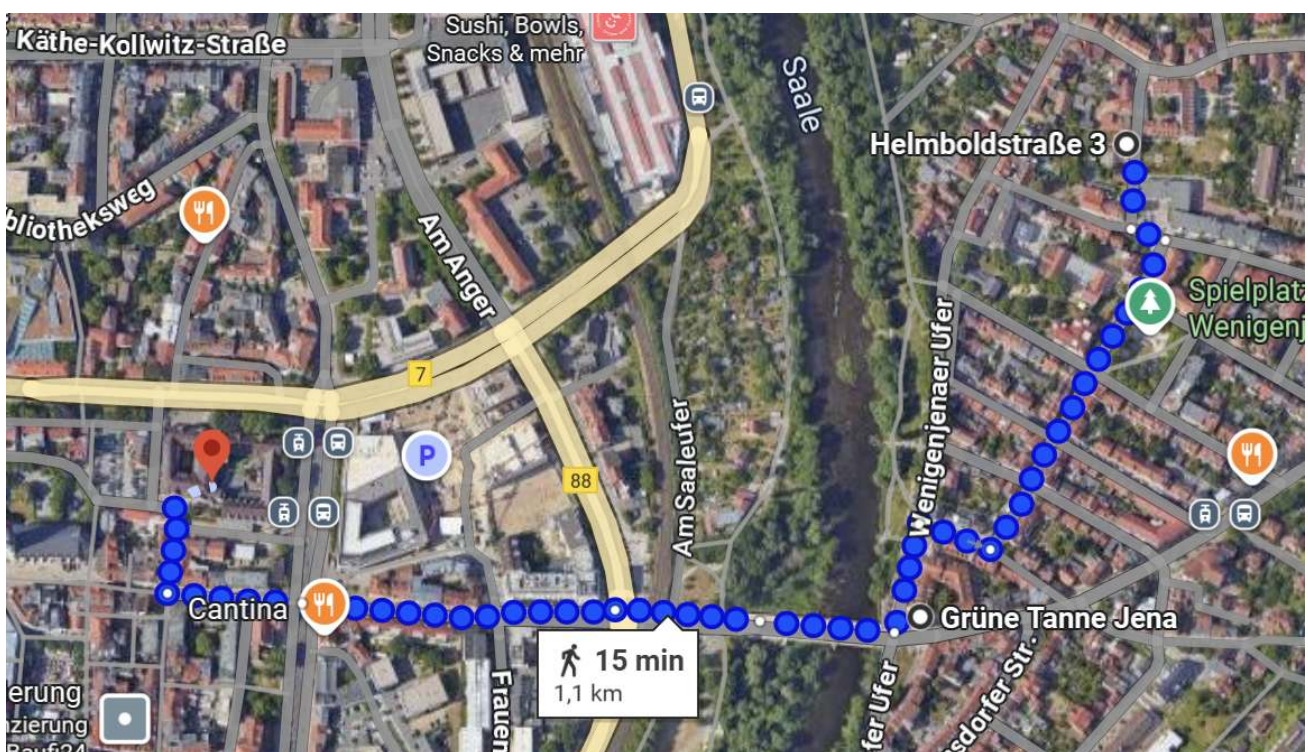
1 Badezimmer

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung entsteht in absoluter Zentrumsnähe von Jena. Zwei gleichwertige Zimmer machen sie gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und für Kapitalanleger.

Die Universität Jena erreicht man bequem in 10 Minuten zu Fuß. Direkt am Saalewanderweg gelegen profitieren die Bewohner von einem schönen Naherholungsgebiet vor der Haustür sowie dem idyllischen Gemeinschaftsgarten auf dem ca. 600 m² großen Grundstück.

Die Dachgeschosslage sorgt für besondere Ruhe, viel natürliches Licht und ein individuelles Wohngefühl fernab des Straßenlärms. Küche und Bad bieten einen freien Blick über die Jenaer Dächer und den umliegenden Grüngürtel.

Die Wohnung wird schlüsselfertig erstellt. Bei einer Kaltmiete von 910 Euro monatlich liegt die Bruttorendite bei rund 4,9 Prozent. Investoren profitieren zusätzlich von der degressiven AfA.



DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	HDG_1
Betreuer	Christian Lutze
Objektart	Wohnung
Wohnfläche	51 m ²
Keller + Dachboden	20m ² + 25 m ²
Heizungsart	Hybridheizung
Sonstiges	Gemeinschaftsgarten
Baujahr	2026
Zustand	Neu
Warmwasser enthalten	Ja
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² ·a)
Energieausweis	Erwarteter Endenergieverbrauch
Verfügbar ab	01.10.2026
AfA	Neubau-AfA für Investoren Sanierungs-AfA für Eigennutzer

Jugendstilhaus trifft Moderne mitten in Jena.

AUSSTATTUNG

Zimmer:

1. Fußbodenheizung
2. Neue Elektrik
3. Böden in Holzoptik
4. Neues Bad

Haussanierungen:

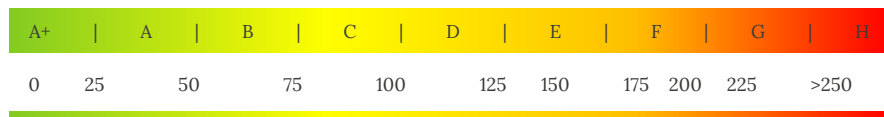
1. Das Haus hat eine Hybridheizung erhalten (Gas/Wärmepumpe)
2. Die hintere Fassade ist gedämmt.
3. Das Dach wird vollständig erneuert und gedämmt
4. Richtung Garten wird eine PV-Anlage installiert

Kaufpreis
224.400,00 €

Energiebedarf:



Endenergiebedarf
75 kWh/(m²·a)

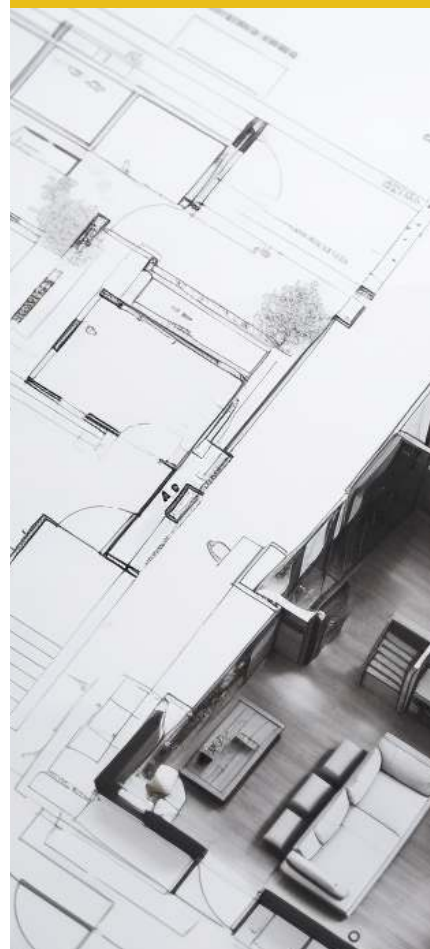


Primärenergiebedarf
80 kWh/(m²·a)

CO₂-Emission 36,5 [kg/(m²·a)]

Hinweise:

1. Alle folgenden Bilder sind zur Veranschaulichung generiert
- Der Ausbau der Wohnung ist aktuell im Gange



AUSSTATTUNG

Heizung und Haustechnik

Die Wohnung wird vollständig über eine Fußbodenheizung beheizt, die in allen Aufenthaltsräumen verlegt und an die zentrale Hybridheizungsanlage des Gebäudes angeschlossen wird. Im Küchenbereich wird die Fußbodenheizung ausgespart, um Wärmestau unter fest eingebauten Möbeln zu vermeiden. Die zentrale Heizungsanlage besteht aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant aroTHERM plus) und einem Gasbrennwertkessel (Vaillant ecoTEC plus) sowie einer zentralen Warmwasseraufbereitung für das gesamte Gebäude. Auf der Dachfläche zur Gartenseite wird eine Photovoltaikanlage installiert, deren Energie vorrangig den Betrieb der Wärmepumpe unterstützt.

Sanitär und Bad

Das Badezimmer wird vollständig neu errichtet. Vorgesehen sind ein wandhängendes WC, eine Waschtischanlage mit Armatur sowie eine Hybrid-Badewanne mit Duschfunktion gemäß Ausführungsplanung. Armaturen werden von einem der Markenhersteller Grohe, Hansgrohe, Ideal Standard oder Hansa ausgeführt. Wand- und Bodenfliesen werden als Feinsteinzeug 1. Wahl verlegt, mindestens PEI-Klasse 3 mit Rutschsicherheit R10/A. Die Entlüftung des Badezimmers erfolgt über Fensterlüftung.

Innenausbau

Innenwände und abgehängte Decken werden in Trockenbauweise ausgeführt und in Oberflächenqualität Q3 gespachtelt. Anschließend erfolgen vollflächige Belegung mit Malervlies sowie weißer Endanstrich. In den Wohn- und Schlafräumen wird ein Designvinyl-Belag verlegt. Die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit Holzzargen und Beschlägen in Edelstahloptik ausgeführt. Die Wohnungseingangstür wird als dichtschießende Tür mit umlaufender Dichtung ausgeführt und erfüllt die Anforderungen an Schallschutz und Gebrauchstauglichkeit gemäß Ausführungsplanung.

Elektro

Die Wohnung erhält eine moderne Elektroinstallation mit großzügig bemessenen Steckdosen- und Lichtauslässen in allen Räumen. In jedem Raum wird ein Lichtschalter mit Deckenauslass vorgesehen, an den die gewünschten Leuchten angeschlossen werden können. Im Flur sind eine Antennendose sowie eine Glasfaserdose für eine zukunftsichere Internetanbindung vorgesehen.

WIRTSCHAFTLICHE PROGNOSE



Wachstum

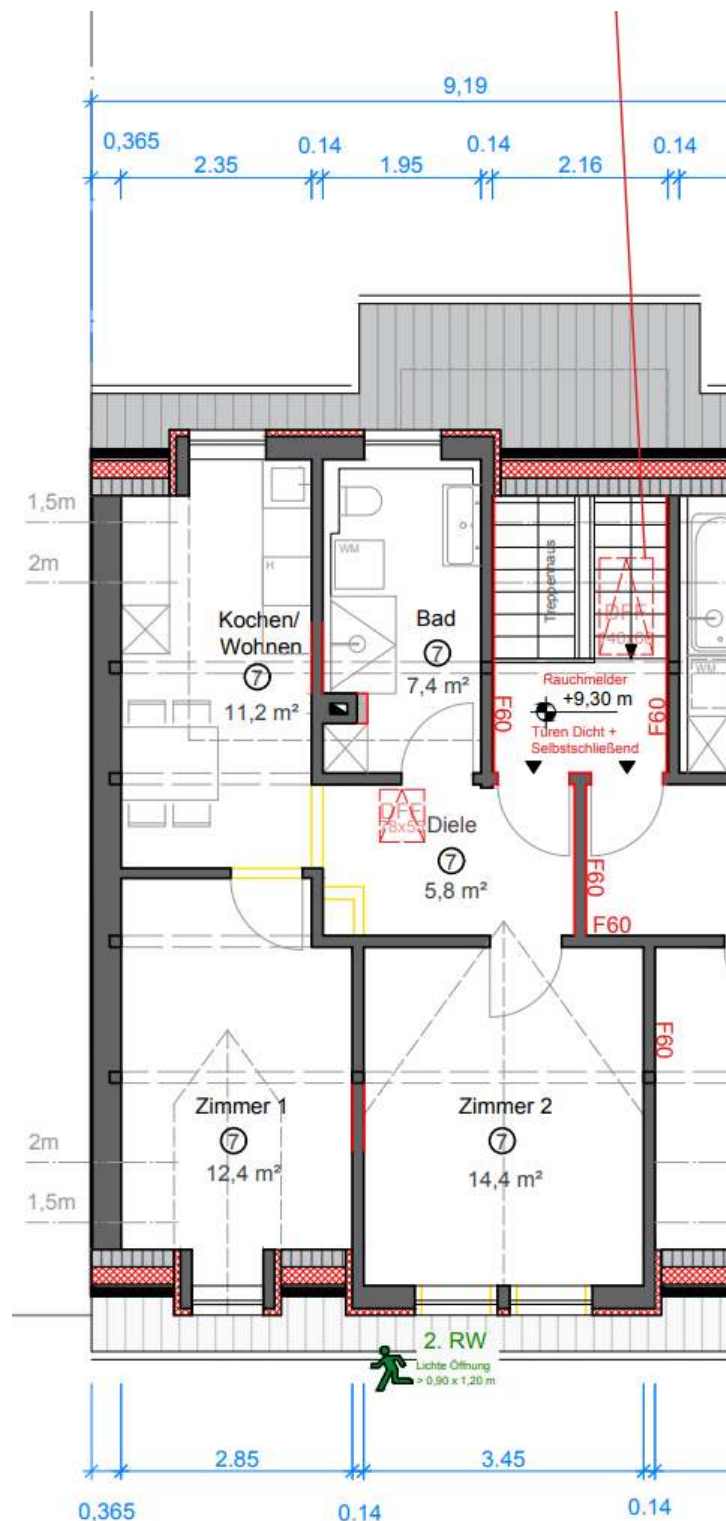


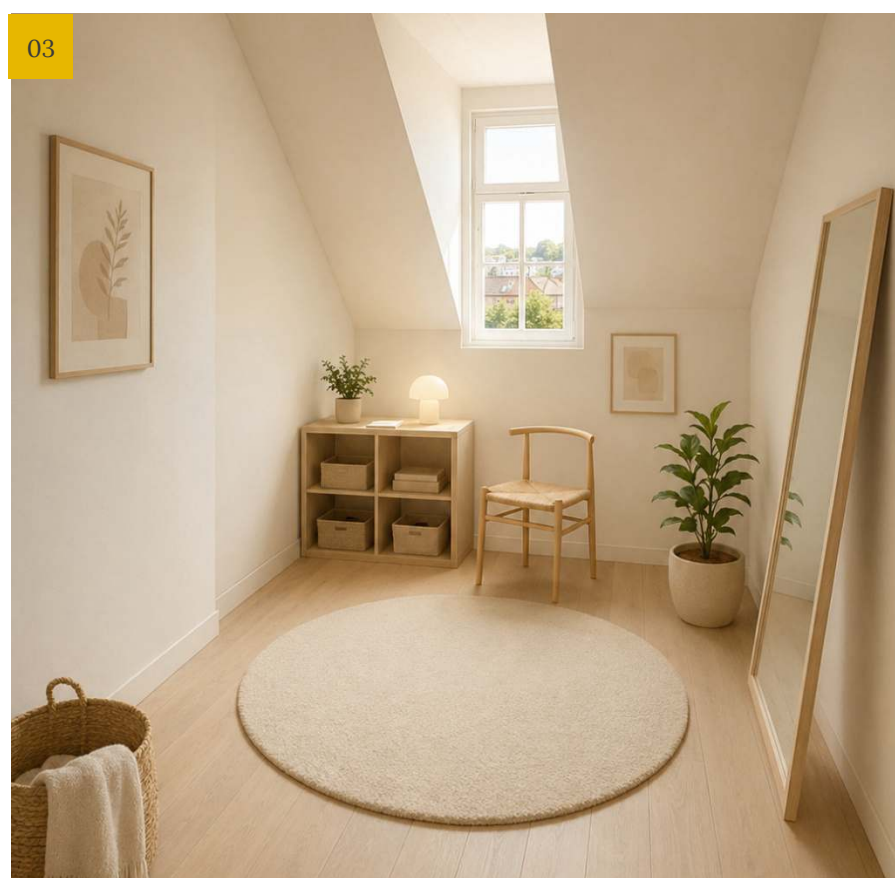
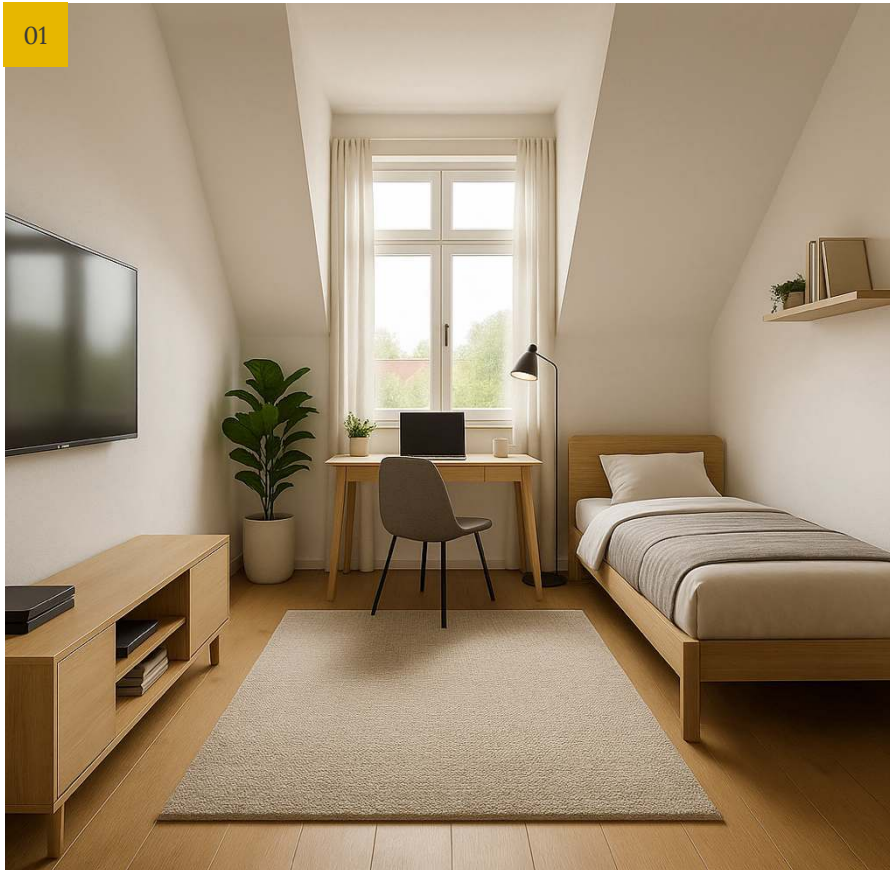
Miete

Jena zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten Ostdeutschlands. Mit Schwerpunkten in Optik & Photonik, Gesundheitstechnologie, Präzisionstechnik und Umwelttechnik ist die Stadt eng mit Forschung und Innovation verknüpft. Universitäten und außeruniversitäre Institute bilden eine starke Basis für Ausgründungen, Kooperationen und technologischen Fortschritt. Im Prognos Zukunftsatlas 2025 wird Jena zu den zukunftsstärksten Städten Deutschlands gezählt. Überdurchschnittlich viele hochqualifizierte Arbeitskräfte, eine enge Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft sowie eine hohe Lebensqualität sichern die Attraktivität des Standorts.

Die Mietpreise in Jena liegen aktuell im Durchschnitt bei rund 14 €/m² und gehören damit zu den höchsten in Thüringen. Neubauten und zentral gelegene Wohnungen erreichen teilweise bis zu 18 €/m². In den vergangenen Jahren sind die Mieten moderat, aber kontinuierlich gestiegen, mit jährlichen Zuwächsen von etwa 2–5 %. Eine Besonderheit des Standortes ist die geographische Kessellage, die die Ausweisung neuer Bauflächen stark einschränkt. Diese natürliche Begrenzung führt zu einem strukturell angespannten Wohnungsmarkt: Während die Nachfrage durch Studierende, Fachkräfte und Familien stetig wächst, bleibt das Angebot begrenzt. Besonders kleinere und preisgünstige Wohnungen sind knapp, was die Preisdynamik in diesem Segment zusätzlich verstärkt. Mittelfristig ist deshalb mit weiter steigenden Mieten zu rechnen. Neubauvorhaben können zwar teilweise Entlastung schaffen, sind aufgrund hoher Baukosten und regulatorischer Vorgaben jedoch meist im höherpreisigen Segment angesiedelt. Infolge dieser Entwicklung dürfte die Mietdifferenzierung weiter zunehmen: Während zentrale und moderne Wohnungen überproportional im Preis steigen, bleiben Bestandsobjekte in Randlagen vergleichsweise stabil. Insgesamt zeigt die Prognose für Jena eine fortgesetzte, moderate Mietsteigerung, die durch die hohe Attraktivität des Standorts und die natürliche Flächenknappheit langfristig abgesichert wird.

GRUNDRISS





01. Zimmer 1 (Option 1)

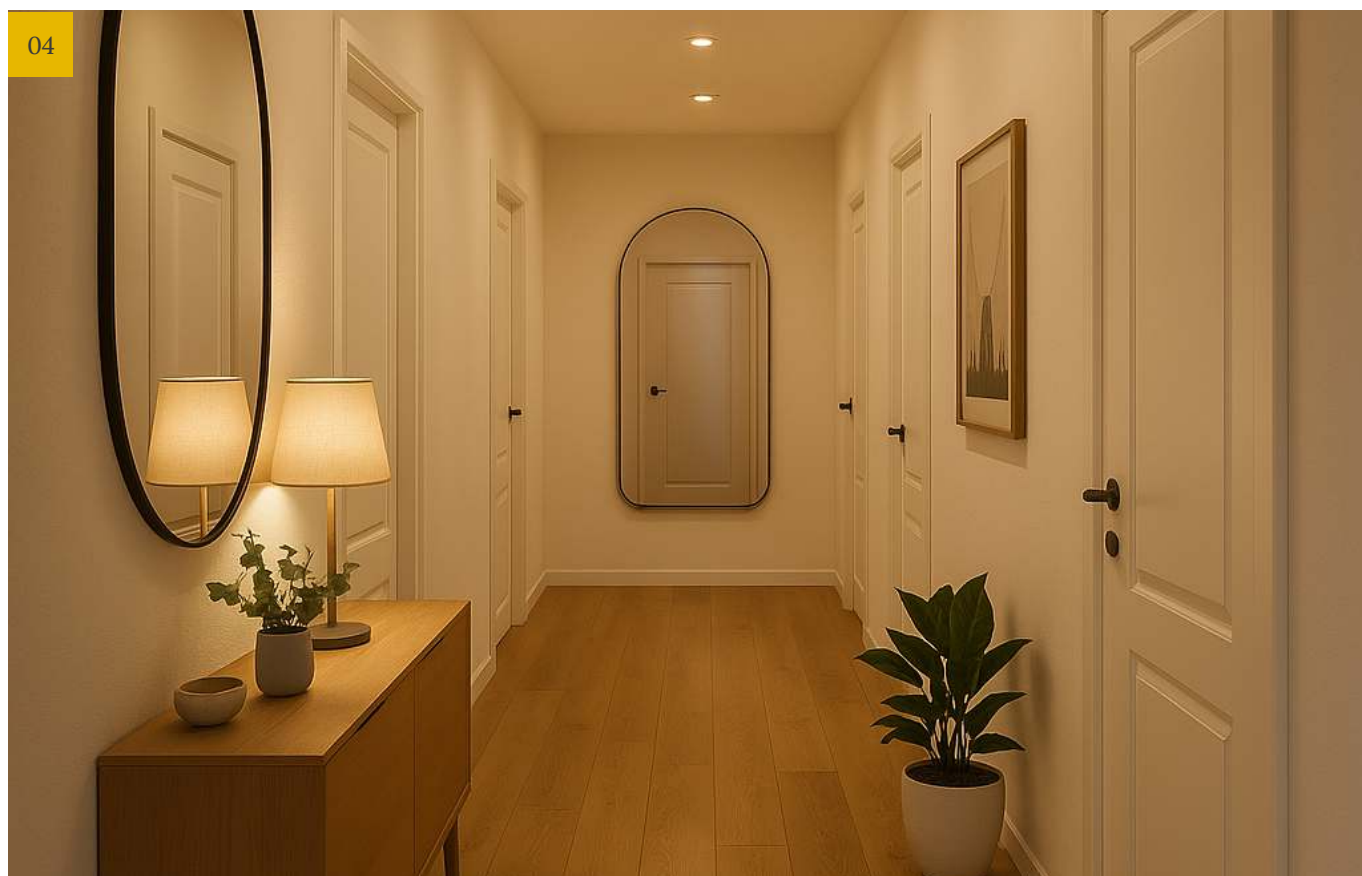
02. Küche

03. Zimmer 2

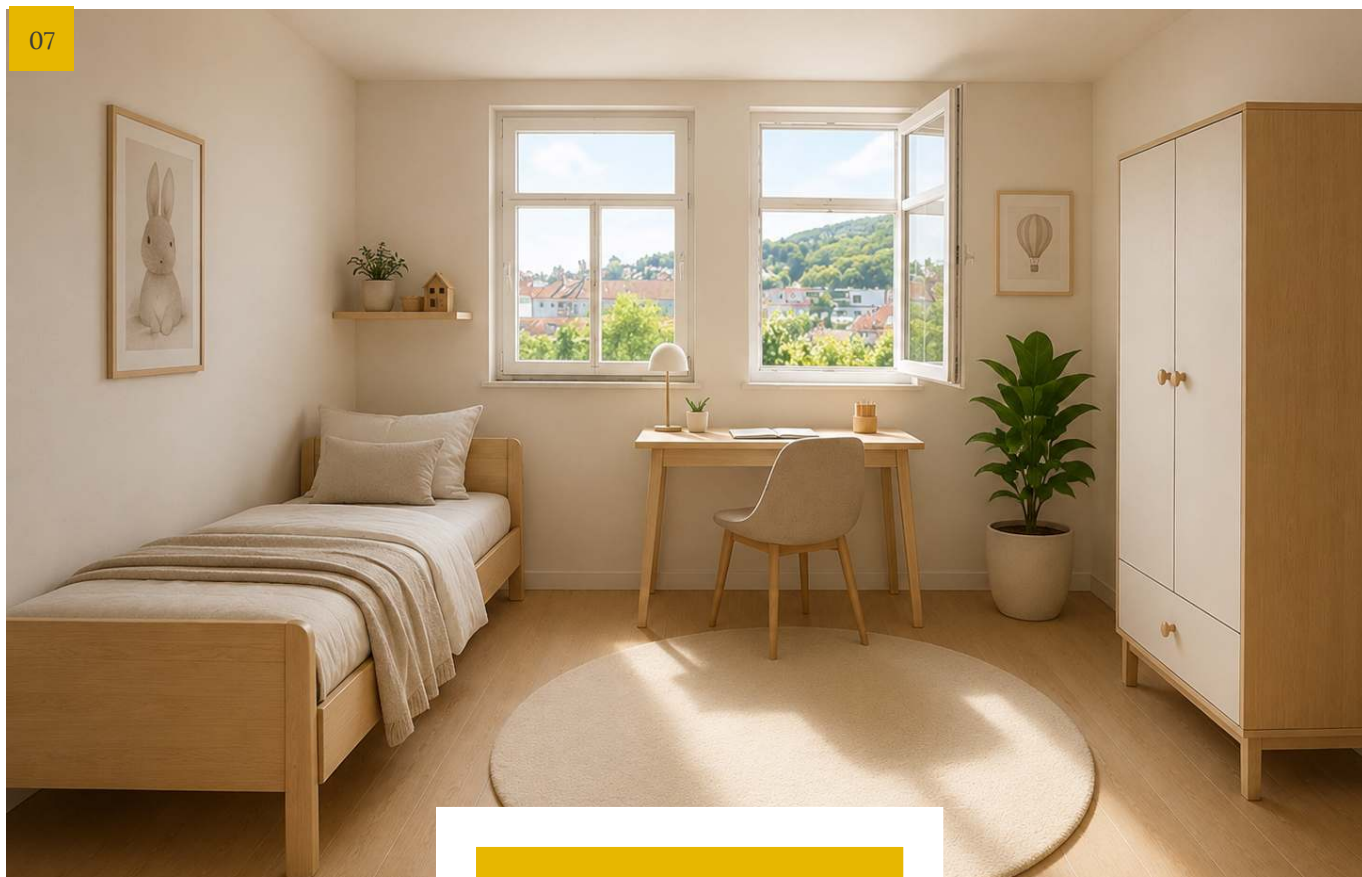
04. Flur

05. Bad

06. Zimmer 1 (Option 2)



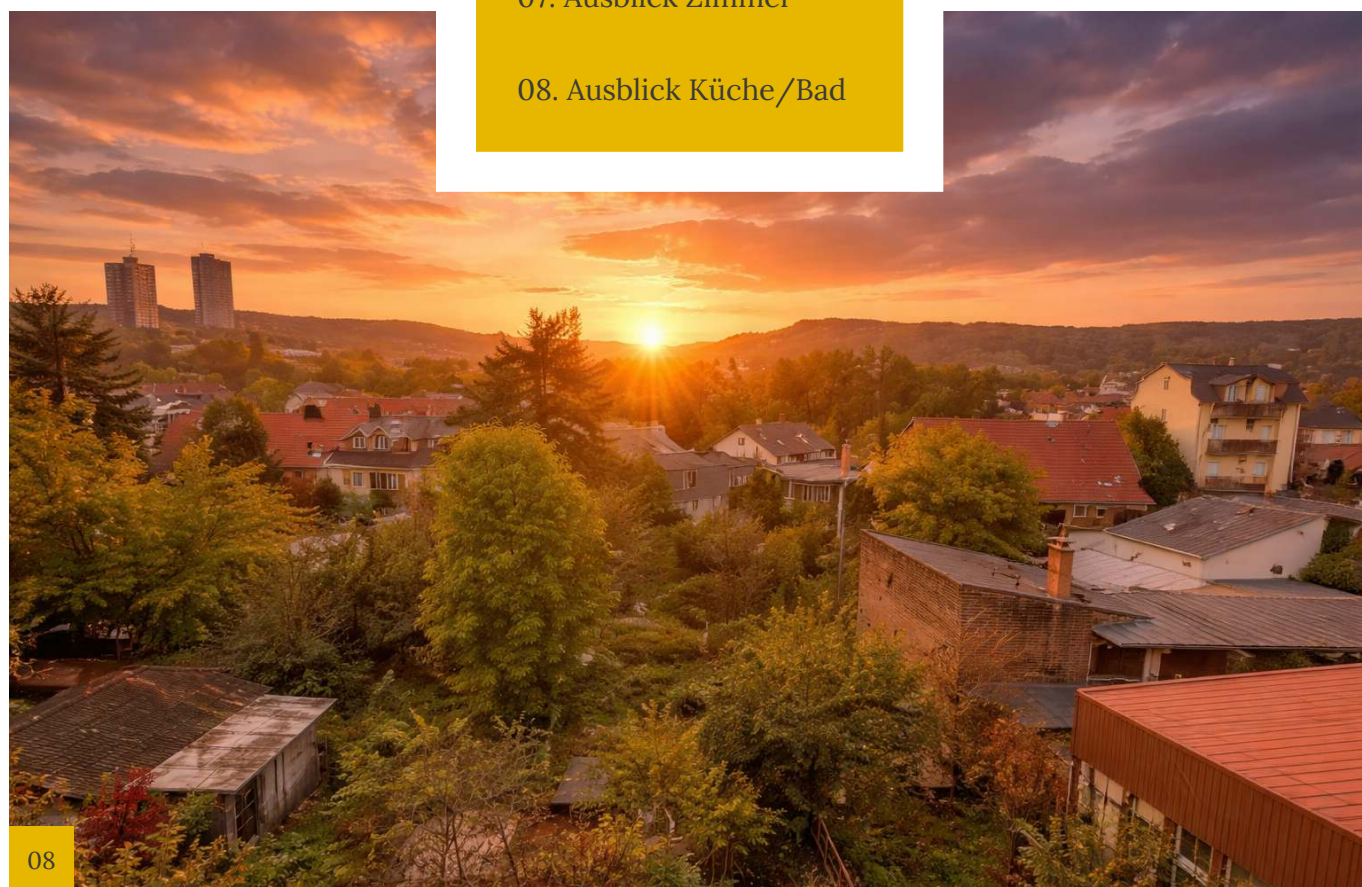
07



07. Ausblick Zimmer

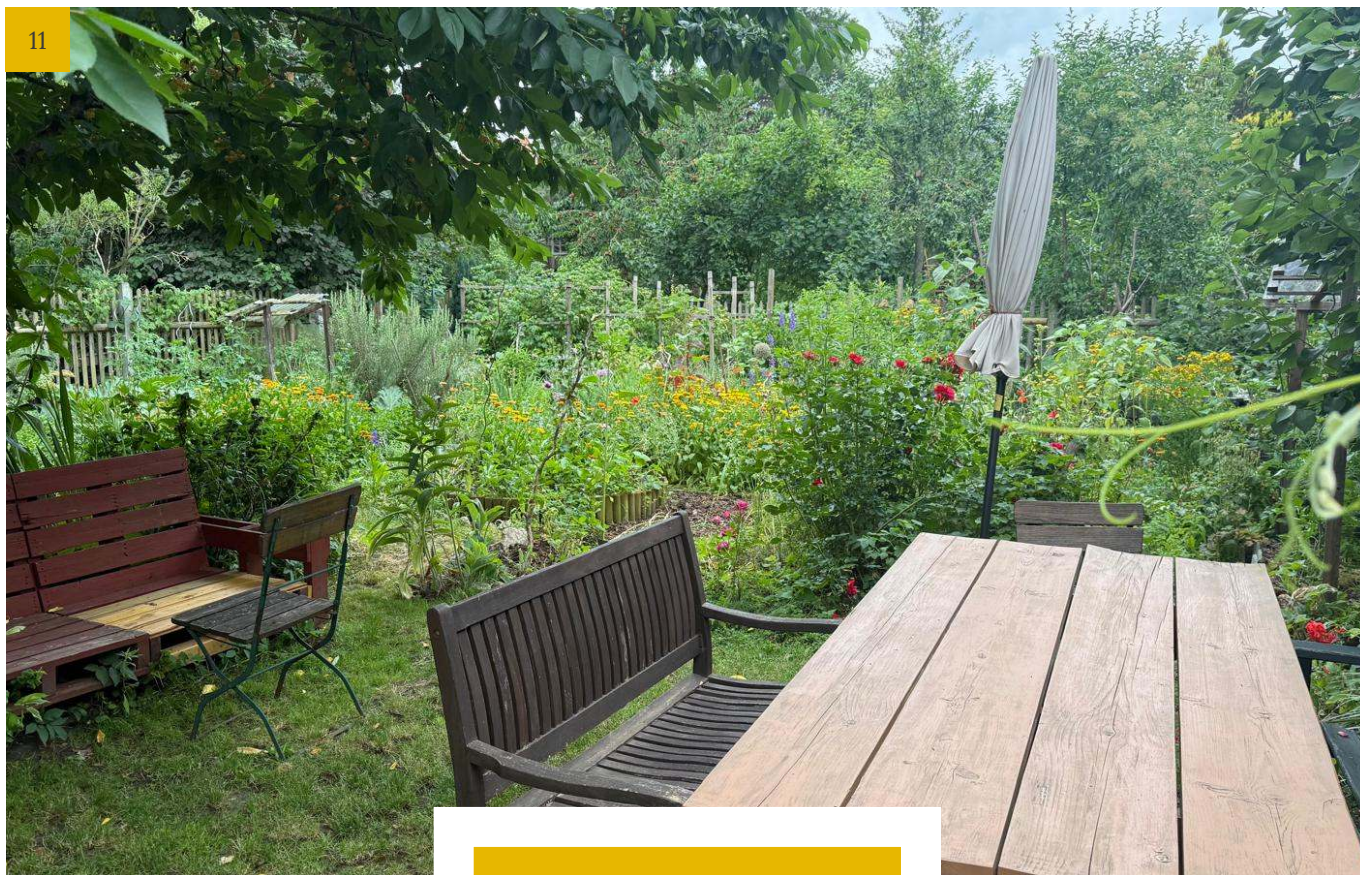
08. Ausblick Küche/Bad

08



— Tel. +49 176 32536465 —

11



11. Garten 1

12. Garten 2



13