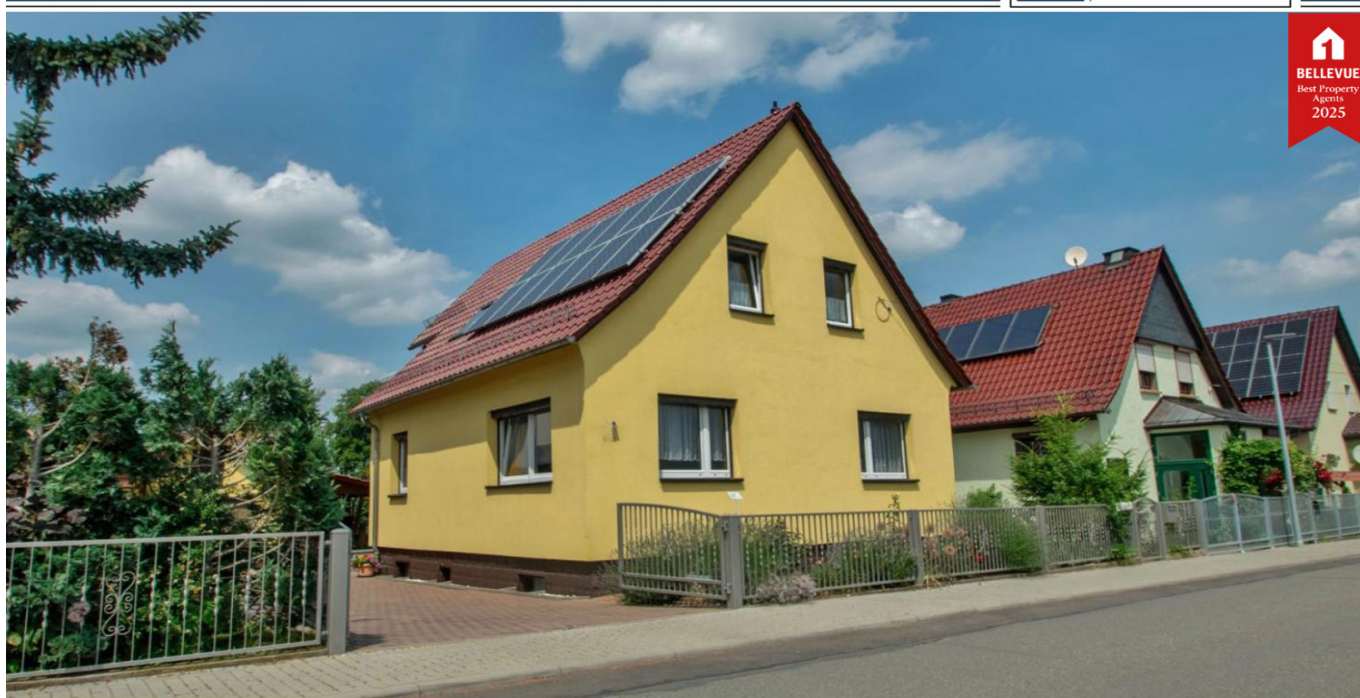


Arnstadt

Architektenhaus in ruhiger Randlage von Arnstadt mit Wintergarten und PV-Anlage

Objektnummer: 25124509


BELLEVUE
Best Property
Agents
2025

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 542 m²

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25124509
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Profitieren Sie als Erstkäufer von
einer Förderung bis maximal
20.000€ für selbstgenutzten
Wohnraum in Thüringen.
Für weitere Informationen
sprechen Sie uns gern an!

T: 0361 - 60 13 90 90

Shop Erfurt
Kettenstraße 7
99084 Erfurt

www.von-poll.com/erfurt



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPAWEIT VERNETZT



Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt

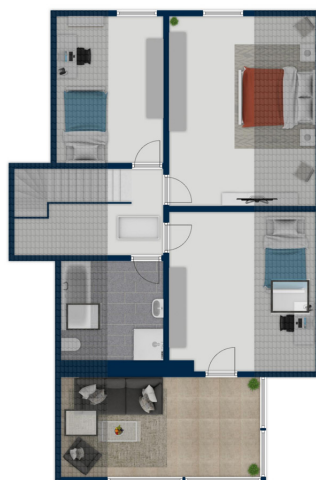
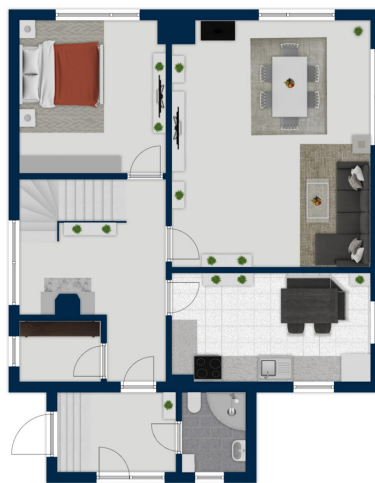


VON POLL
IMMOBILIEN®



Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich als wahres Schmuckstück in Randlage von Arnstadt. Das 1981 erbaute Architektenhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141 m², verteilt auf mehrere Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Bäder.

Auf einem gepflegten Grundstück von ca. 524 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Zusätzlich steht Ihnen ein ca. 138 m² großes Pachtgrundstück zur Verfügung – ideal für Gartennutzung oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Carports zur Verfügung. Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2010 sorgt für angenehme Wärme, während der Kamin und der Kachelofen im Flur- und Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre sorgen.

Die Immobilie verfügt zudem über moderne Photovoltaikanlagen aus dem Jahr 2015, die nicht nur einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten, sondern auch die Energiekosten reduzieren. Balkon und Terrasse bieten Ihnen zusätzliche Rückzugsorte im Freien und laden zum Entspannen ein.

Die sehr gute Infrastruktur in der Umgebung rundet das Gesamtpaket ab und macht dieses Einfamilienhaus zu einer perfekten Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:
<https://von-poll.com/tour/erfurt/ccXb>

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Ausstattung und Details

- +Exklusives Einfamilienhaus in Randlage von Arnstadt
- +Architektenhaus
- +Baujahr 1981
- +ca. 141 m² Wohnfläche, 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 524m² Fläche
- +voll unterkellert
- +zusätzlich Pachtgrundstück mit ca. 138m²
- +1x Garage + 2x Carport für Ihr PKW
- +Gas-Zentralheizung (2010)
- +Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung
- +Kamin + Kachelofen
- +Balkon, Terrasse
- +Wintergarten
- +Photovoltaik (2015)
- +Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Arnstadt-Rudisleben, einem begehrten Stadtteil von Arnstadt. Rudisleben liegt am nördlichen Stadtrand und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Die ruhige Wohnlage ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, was für eine angenehme und entspannte Atmosphäre sorgt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zum Arnstädter Stadtzentrum ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit von Restaurants, Cafés sowie weiteren Freizeitangeboten.

Verkehrstechnisch ist Rudisleben durch die gute Anbindung an die B4 und die Autobahn A71 hervorragend angebunden. So sind auch Erfurt, Gotha und Ilmenau schnell erreichbar. Zudem ist die reizvolle Umgebung ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Naturerlebnisse – perfekt für alle, die stadtnahes Wohnen mit naturnahem Lebensstil verbinden möchten.

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25124509 - 99310 Arnstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com