

Arnstadt / Dosdorf

# Großzügiges Wohnhaus mit Nebengelass nahe Arnstadt: Ihr neues Zuhause erwartet Sie

Número de propiedad: 23124575A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	23124575A	Precio de compra	295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 228 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2015
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1931	Espacio utilizable	ca. 394 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Pellet	Consumo de energía final	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.11.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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](http://www.von-poll.com/erfurt)

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](http://www.von-poll.com/erfurt)



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

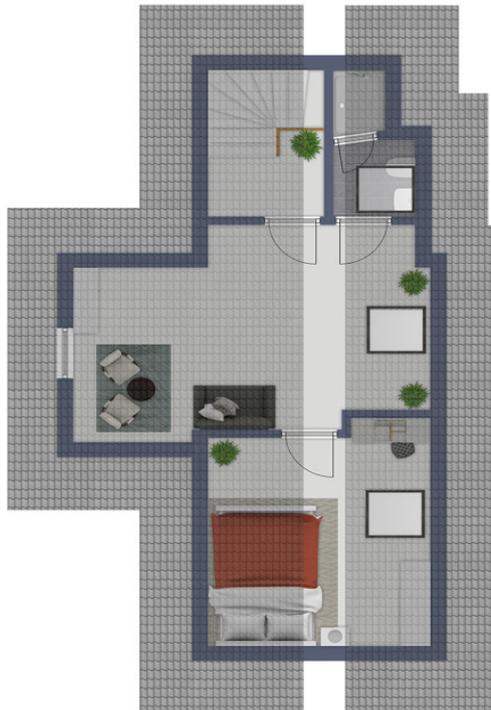
## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Una primera impresión

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1931 mit Anbau bietet eine Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 778 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie wurde weitreichend saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Mit insgesamt 8 Zimmern, 6 Schlafzimmern und 3 Bädern bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss dieses Hauses finden Sie eine geräumige Küche mit Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Büro für konzentriertes Arbeiten sowie ein Badezimmer. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme.

Das Obergeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer und vier großzügige Schlafzimmer, von denen eines aufgrund vorhandener Leitungen in eine Küche umgebaut werden kann.

Der Dachboden bietet ein Badezimmer und zwei flexibel nutzbare Räume, die sich nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten lassen.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Heizungsraum, ein separater Holzlagerraum sowie zwei weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können. Die Pelletheizung wurde 2015 eingebaut und muss aufgrund der Förderbedingungen bis 2025 im Haus verbleiben.

Das Nebengebäude bietet eine Waschküche und zusätzlichen Stauraum. Hinter dem Haus befindet sich ein großzügiger, gepflegter Garten, der Kindern viel Raum zum Spielen bietet. Außerdem stehen eine Garage und zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus in Dosdorf bei Arnstadt kombiniert Gemütlichkeit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und individuellen Gestaltungsoptionen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine außergewöhnliche Gelegenheit für diejenigen, die Wert auf Qualität, Ästhetik und einen gehobenen Lebensstil legen. Hier können Sie Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen und ein exklusives Zuhause schaffen, das Ihren Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Detalles de los servicios

- +Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1931 mit Anbau
- +weitreichend saniert und modernisiert
- +Großzügiges Grundstück mit ca. 778 m<sup>2</sup> Fläche
- +Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup>, 8 Zimmern, 6 Schlafzimmern und 3 Bäder
- +Anbau mit ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- +Wohnhaus Teilunterkellert
- +Komfortable Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- +Gepflegter Garten
- +Ausbaubarer Dachboden mit vorhandenem Bad
- +Nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaikanlage
- +Neue Heizung und Warmwasserspeicher (2015)
- +Pelletheizung mit Fassungsvermögen von 600 kg
- +Garage sowie zwei Freiplätze
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- + Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Todo sobre la ubicación

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der bezaubernden Gemeinde Dosdorf, unweit der historischen Stadt Arnstadt in Thüringen. Dosdorf besticht durch seine idyllische Lage inmitten malerischer Natur und bietet eine einladende Umgebung für ein ruhiges und entspanntes Wohnen. Die Nähe zu Arnstadt ermöglicht eine schnelle Anbindung an städtische Annehmlichkeiten, während Dosdorf selbst eine angenehme Abgeschiedenheit bietet. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen ein und verleiht dem Wohnort eine natürliche Ruhe, die zum Wohlbefinden beiträgt. Mit einer guten Verkehrsanbindung und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der Nähe ist Dosdorf ein attraktiver Ort für Familien und Naturliebhaber gleichermaßen.

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)