

Arnstadt

Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage + Effiziente Energietechnik

Property ID: 25124509A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 542 m²

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

At a glance

Property ID	25124509A
Living Space	ca. 141 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	420.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	77.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



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



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET
UND EUROPaweit VERNETZT

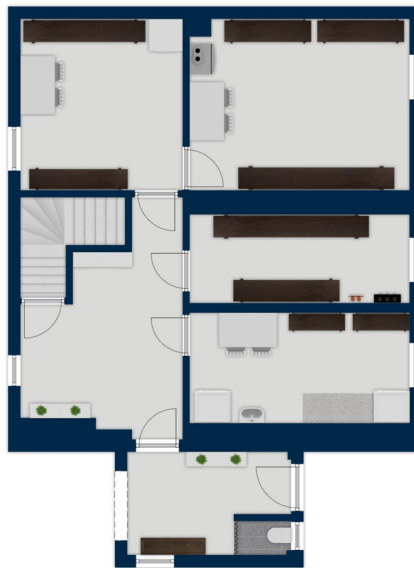


Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

www.von-poll.com/erfurt

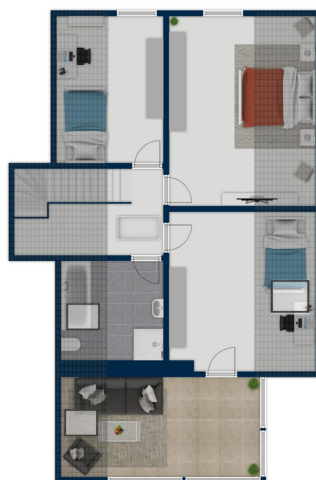
Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

The property



Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

A first impression

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>

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

Details of amenities

- +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

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

All about the location

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.

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

Other information

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.

Property ID: 25124509A - 99310 Arnstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com