

Arnstadt

# Wohnen in Bester Lage von Arnstadt - Großzügiges Haus mit unverbaubarem Weitblick und individuellem Gestaltungsspielraum

Objektnummer: 26124407



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

**KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 687 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt**

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

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26124407	Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche
Baujahr	1982		

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



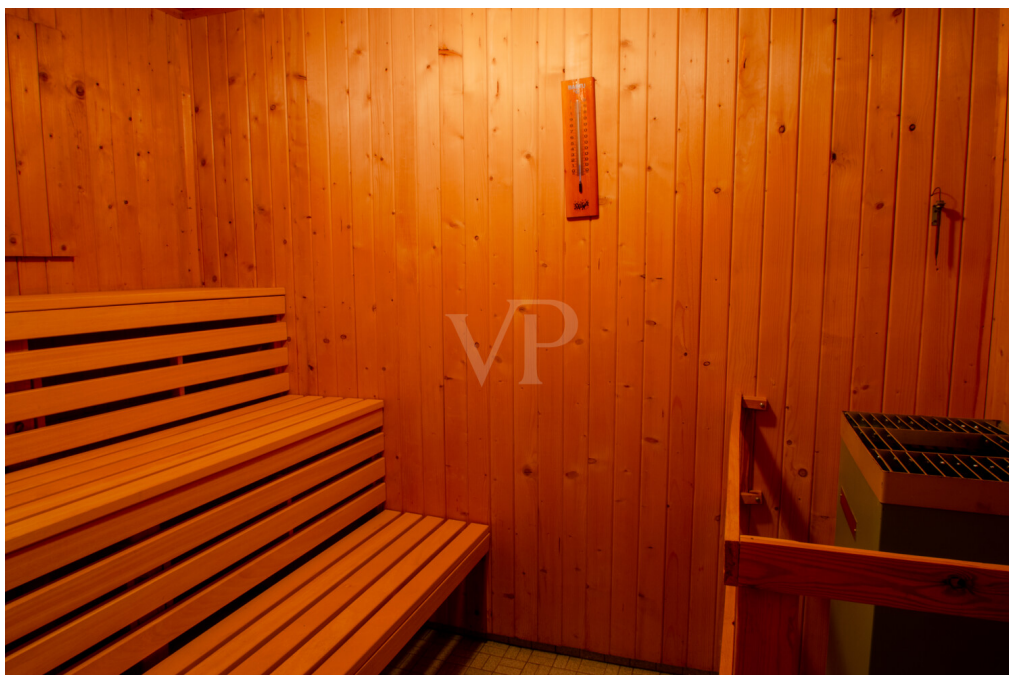
Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



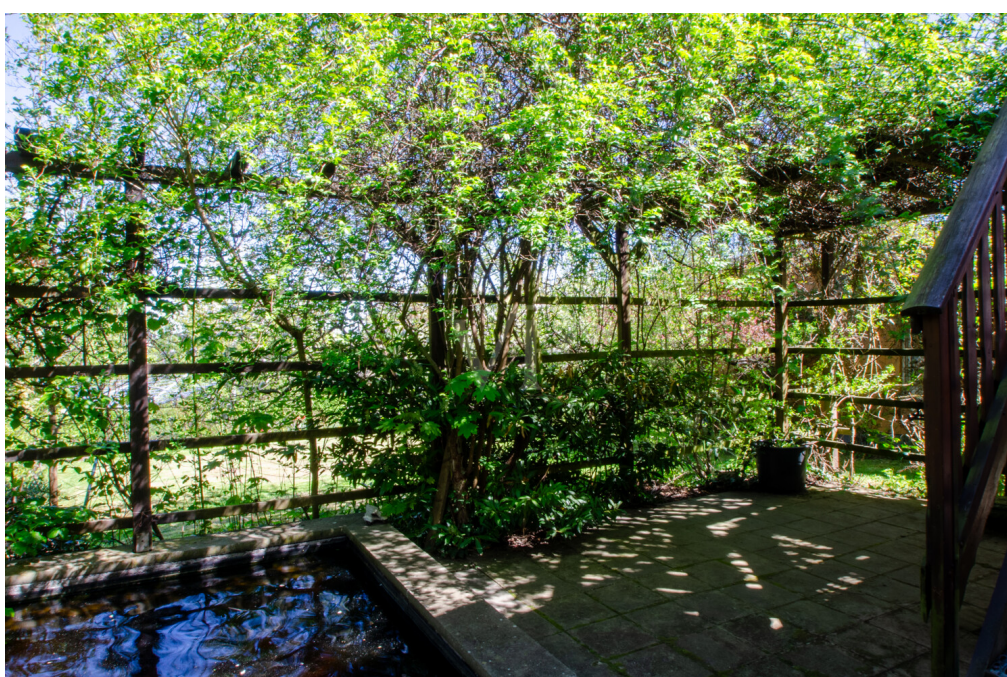
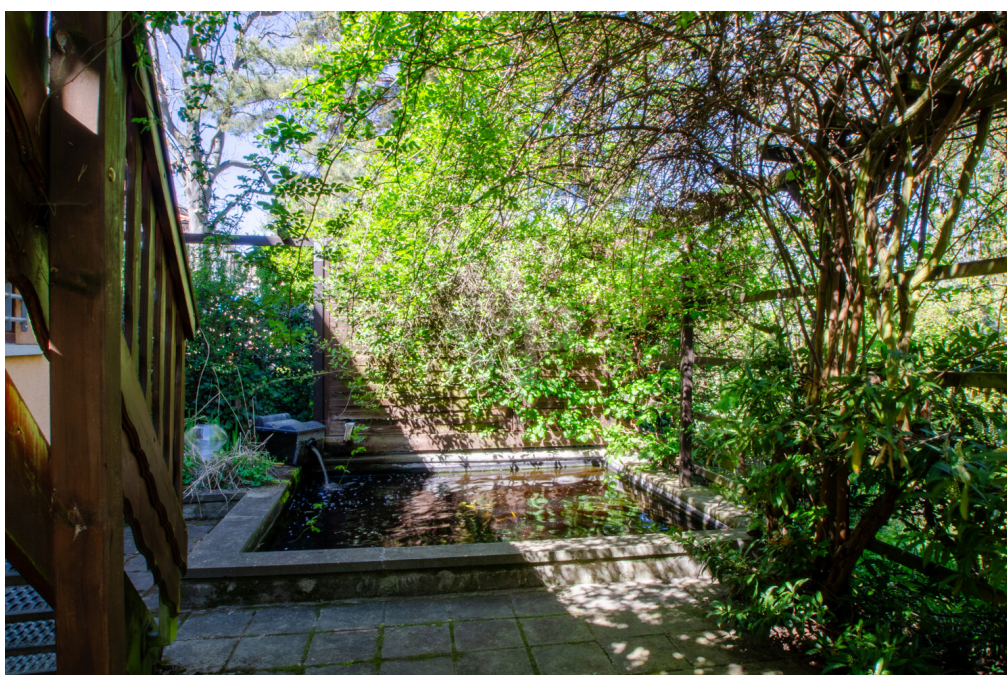
Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Prospektion, nicht maßstäblich



Prospektion, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie



Prospekte, nicht maßstäblich



## 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



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

## Die Immobilie

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)



**Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt**

## **Ein erster Eindruck**

**In einer der begehrtesten Lagen von Arnstadt erwartet Sie dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 mit beeindruckendem Ausblick und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, bietet die Immobilie ein großzügiges Raumkonzept mit angenehmen Deckenhöhen und einer durchdachten Aufteilung.**

**Das 687 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einer schönen Größe sowie einer weitläufigen Terrasse, von der aus Sie einen unverbaubaren und einzigartigen Weitblick genießen können – ein echtes Highlight dieser Immobilie.**

**Im Inneren stehen Ihnen drei Schlafzimmer sowie zwei separate Büros zur Verfügung – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzungskonzepte. Besonders praktisch: Auf jeder Etage befindet sich ein Badezimmer, die jedoch eine Modernisierung erfordern und somit Raum für Ihre eigenen Vorstellungen bieten.**

**Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen großzügigen Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken – perfekt für entspannte Stunden in den eigenen vier Wänden. Technisch wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt: Das Dach wurde 1996 erneuert und mit einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung ausgestattet, der Gas-Heizungskessel stammt aus dem Jahr 2020. Die Elektrik entspricht weitgehend dem Baujahr, ist jedoch funktionstüchtig – nicht zuletzt, da der Bauherr selbst Dipl. Ing. für Elektrotechnik war. Eine Modernisierung ist dennoch perspektivisch empfehlenswert.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die aktuell als Werkstatt genutzt wird, sowie eine separate Garage welche als Wohnwagengarage mit Schuppen konzipiert wurde und sich ideal als zweite Garage verwenden lässt.**

**Ein geräumiges Haus in absoluter Toplage mit unverbaubarem Weitblick und Romantischen Blick auf die Wachsenburg, solider Substanz und großem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.**

**Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1982
- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche : ca. 687 m<sup>2</sup>
- Massivbau
- Vollunterkellert
- 6 Zimmer
- 3 Bäder (Sanierungsbedürftig)
- Sauna mit Tauchbecken
- große Räume mit angenehmen Deckenhöhen
- große Terrasse
- Heizung: Gaskessel 2020 erneuert
- Fenster KST 2fach Isolierverglast
- Elektrik (Sanierungsbedürftig)
- Küche 2007 erneuert
- 2 Garagen
- Dach erneuert mit Solaranlage (nicht gedämmt)
- Fassade Giebelseite gedämmt (Wetterseite)

**Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Arnstadt und überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Umgebung sowie den beeindruckenden Weitblick über die Stadt und das Umland. Die erhöhte Lage sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, viel Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität.

Arnstadt selbst zählt zu den ältesten Städten Thüringens und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen und vielfältigen Angeboten lädt zum Verweilen ein.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort äußerst attraktiv: Über die nahegelegene A71 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Erfurt sowie in den südthüringischen Raum. Pendler profitieren von der guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt, die in kurzer Zeit erreichbar ist.

Darüber hinaus ist Arnstadt an das regionale Bahnnetz angebunden, sodass auch der öffentliche Nahverkehr eine komfortable Alternative darstellt. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Zu Fuß ist man in 6 min am Hauptbahnhof, 17 min Fahrzeit bis Erfurt, Ca. Jede 30 min fährt hier die Regionalbahn nach Erfurt.

In ca. 15min zu Fuß erreicht man die historische Altstadt, und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26124407 - 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](mailto:erfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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