

Arnstadt

# Architect-designed house in a quiet, outlying location in Arnstadt with conservatory and photovoltaic system

*Property ID: 25124509*



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

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 542 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25124509 - 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: 25124509 - 99310 Arnstadt

## At a glance

Property ID	25124509	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 141 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1981		
Type of parking	2 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 25124509 - 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/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.03.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

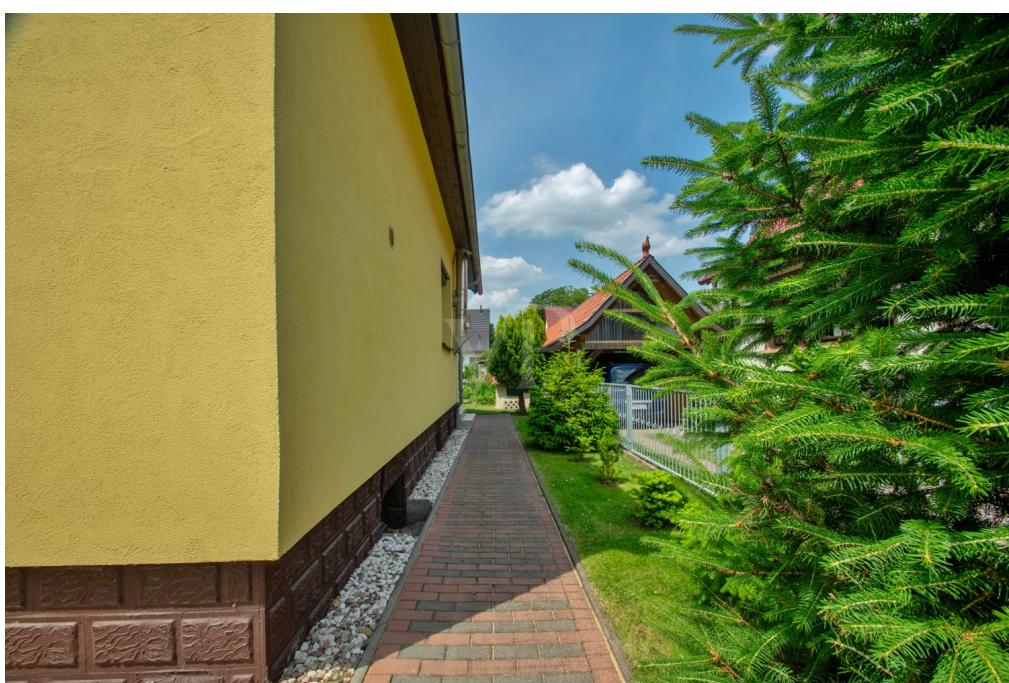
Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property



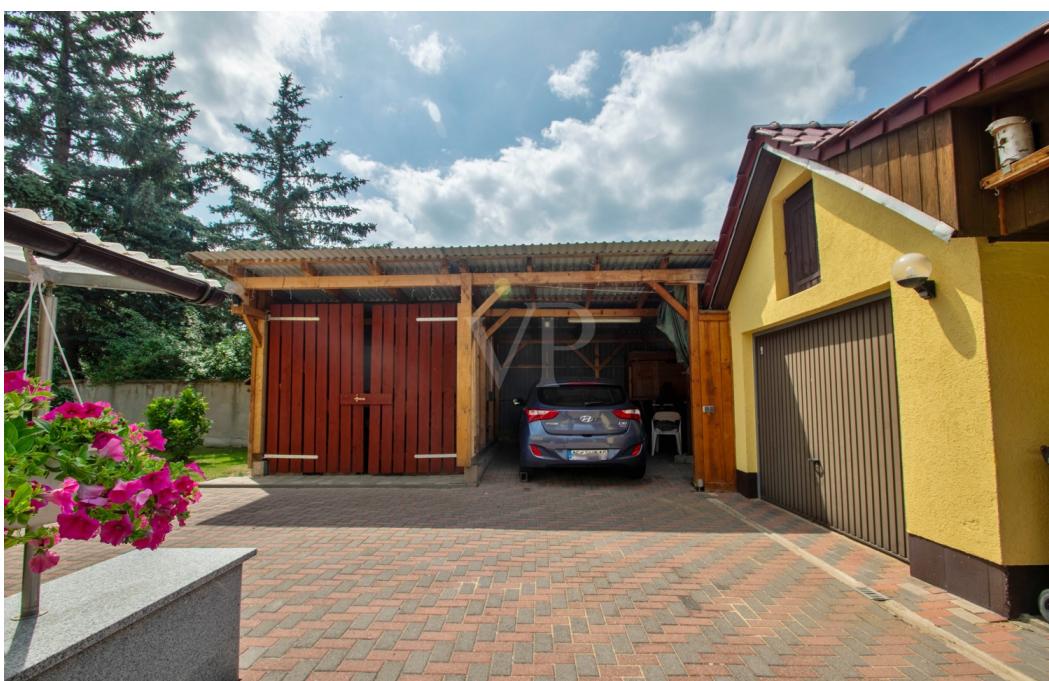
Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property



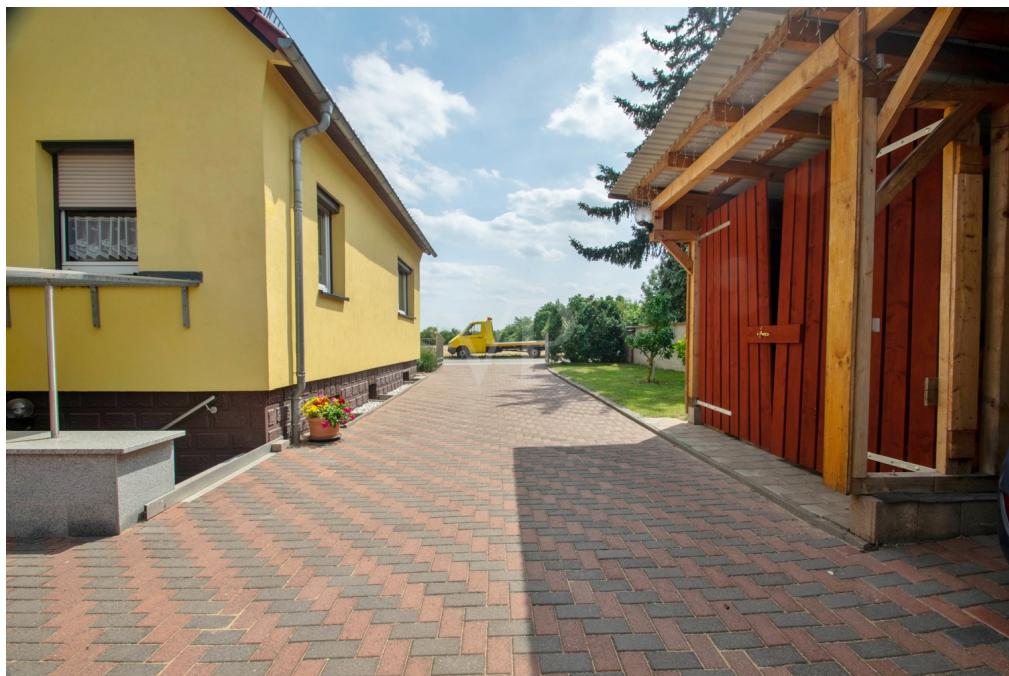
Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property

**VP** | VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

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)



Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## The property

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPÄWEIT 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Floor plans

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 25124509 - 99310 Arnstadt**

## A first impression

This exclusive detached house is a true gem on the outskirts of Arnstadt. Built in 1981, this architect-designed home boasts a generous living area of approximately 141 m<sup>2</sup>, distributed across several rooms, including four bedrooms and two bathrooms. Situated on a well-maintained plot of approximately 524 m<sup>2</sup>, the property offers ample space for leisure and relaxation. An additional 138 m<sup>2</sup> leased plot is also available – ideal for gardening or individual landscaping. A garage and two carports provide parking for your vehicles. The gas central heating system, installed in 2010, ensures comfortable warmth, while the fireplace and tiled stove in the hallway and living area create a cozy atmosphere. The property also features modern photovoltaic systems installed in 2015, which not only contribute to sustainability but also reduce energy costs. A balcony and terrace offer additional outdoor retreats and invite you to relax. The excellent local infrastructure completes the package, making this detached house a perfect combination of living close to nature and urban quality of life. You can access the 360-degree tour via the following link: <https://von-poll.com/tour/erfurt/ccXb>

Property ID: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Details of amenities

- +Exklusives Einfamilienhaus in Randlage von Arnstadt
- +Architektenhaus
- +Baujahr 1981
- +ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 524m<sup>2</sup> Fläche
- +voll unterkellert
- +zusätzlich Pachtgrundstück mit ca. 138m<sup>2</sup>
- +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: 25124509 - 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: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25124509 - 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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