

## Arnstadt

Casa diseñada por un arquitecto en una zona tranquila y apartada de Arnstadt con invernadero y sistema fotovoltaico.

Número de propiedad: 25124509



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

PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 542 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

- 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: 25124509 - 99310 Arnstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25124509
Superficie habitable	ca. 141 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	77.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	25.03.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## 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)



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: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propiedad

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Planos de planta



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: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Una primera impresión

Esta exclusiva casa unifamiliar es una auténtica joya a las afueras de Arnstadt. Construida en 1981, esta casa de diseño arquitectónico cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 141 m², distribuida en varias estancias, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños. Ubicada en una parcela bien cuidada de aproximadamente 524 m², la propiedad ofrece amplio espacio para el ocio y la relajación. También dispone de una parcela alquilada adicional de 138 m², ideal para jardinería o paisajismo personalizado. Un garaje y dos cocheras ofrecen espacio para aparcar sus vehículos. La calefacción central de gas, instalada en 2010, garantiza una temperatura agradable, mientras que la chimenea y la estufa de azulejos en el pasillo y el salón crean un ambiente acogedor. La propiedad también cuenta con modernos sistemas fotovoltaicos instalados en 2015, que no solo contribuyen a la sostenibilidad, sino que también reducen los costes energéticos. Un balcón y una terraza ofrecen rincones al aire libre adicionales que invitan a la relajación. La excelente infraestructura local completa el conjunto, convirtiendo esta casa unifamiliar en la combinación perfecta de vida en contacto con la naturaleza y la calidad de vida urbana. Puede acceder al recorrido de 360 grados a través del siguiente enlace: <https://von-poll.com/tour/erfurt/ccXb>

Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Detalles de los servicios

- +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

Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25124509 - 99310 Arnstadt

## 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](mailto:erfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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