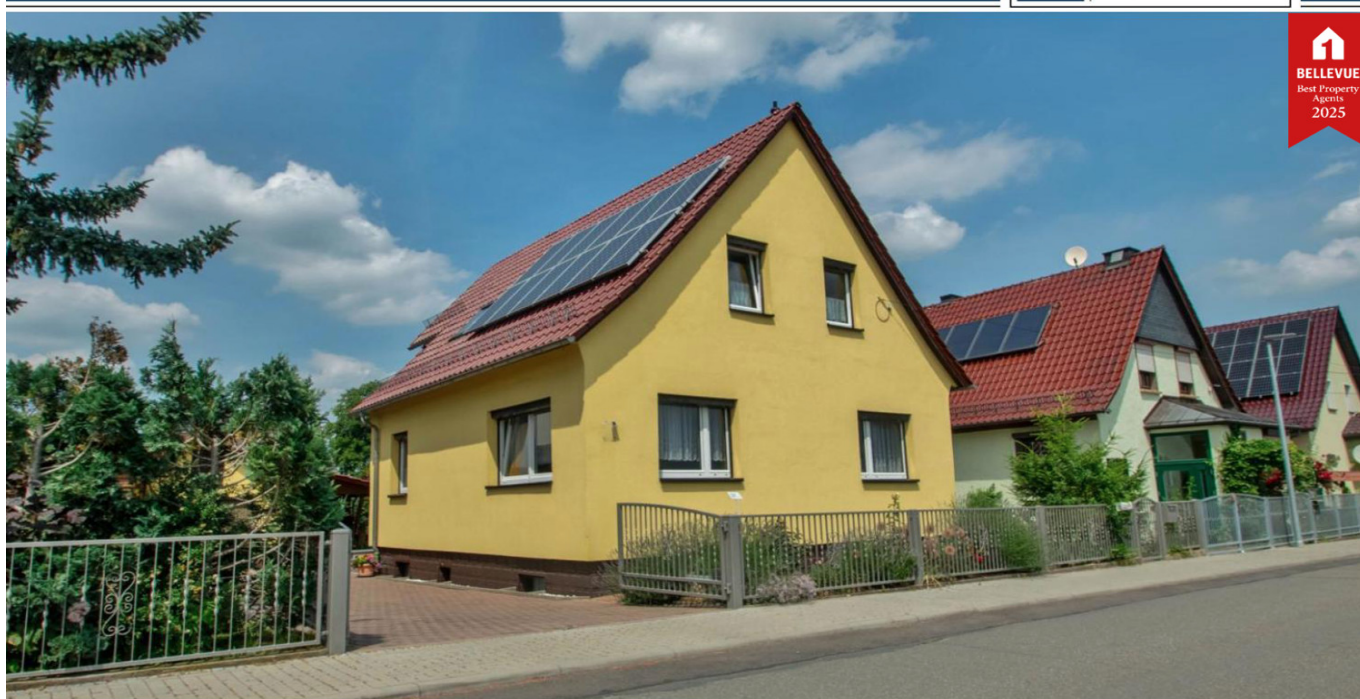


Arnstadt

# Maison d'architecte située dans un quartier calme et excentré d'Arnstadt, avec véranda et système photovoltaïque.

CODE DU BIEN: 25124509



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 542 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25124509
Surface habitable	ca. 141 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	77.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété



### 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)



CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La propriété

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)

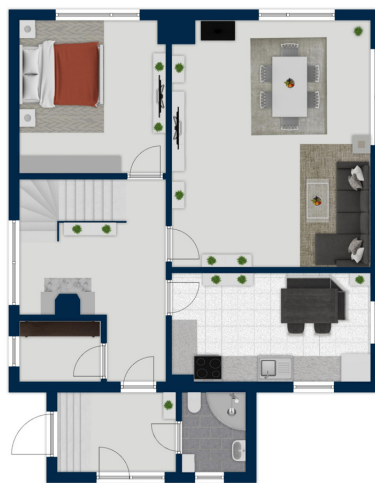


VON POLL  
IMMOBILIEN®



CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt**

## Une première impression

Cette maison individuelle exclusive est un véritable joyau aux abords d'Arnstadt. Construite en 1981, cette demeure d'architecte offre une généreuse surface habitable d'environ 141 m², répartie sur plusieurs pièces, dont quatre chambres et deux salles de bains. Située sur un terrain bien entretenu d'environ 524 m², la propriété offre un espace généreux pour les loisirs et la détente. Un terrain supplémentaire de 138 m² est également disponible à la location – idéal pour le jardinage ou l'aménagement paysager personnalisé. Un garage et deux abris de voiture permettent de garer vos véhicules. Le chauffage central au gaz, installé en 2010, assure une chaleur confortable, tandis que la cheminée et le poêle en faïence du hall d'entrée et du séjour créent une ambiance chaleureuse. La propriété est également équipée de panneaux photovoltaïques modernes installés en 2015, qui contribuent non seulement au développement durable, mais aussi à la réduction des coûts énergétiques. Un balcon et une terrasse offrent des espaces extérieurs supplémentaires et invitent à la détente. L'excellente infrastructure locale complète ce bien, faisant de cette maison individuelle une combinaison parfaite entre vie au plus près de la nature et qualité de vie citadine. Vous pouvez accéder à la visite à 360 degrés via le lien suivant : <https://von-poll.com/tour/erfurt/ccXb>

CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Détails des commodités

- +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

**CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25124509 - 99310 Arnstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

**Tel.:** +49 361 - 60 13 909 0

**E-Mail:** erfurt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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