

Arnstadt

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

CODE DU BIEN: 26124407




BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 687 m²

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

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

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26124407
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1982

Prix d'achat	470.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



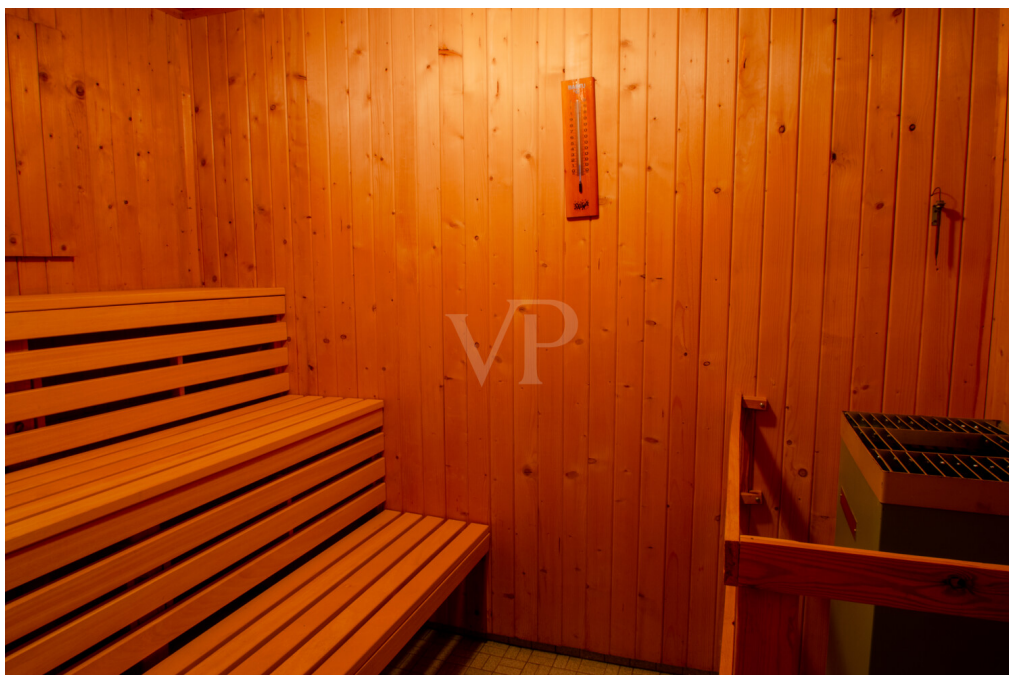
CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



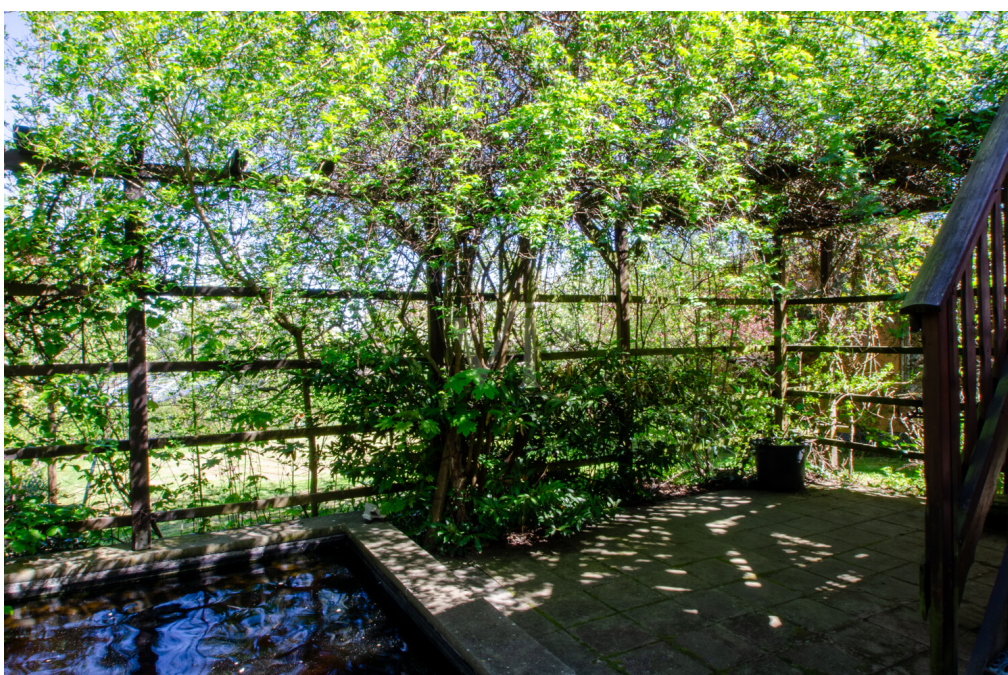
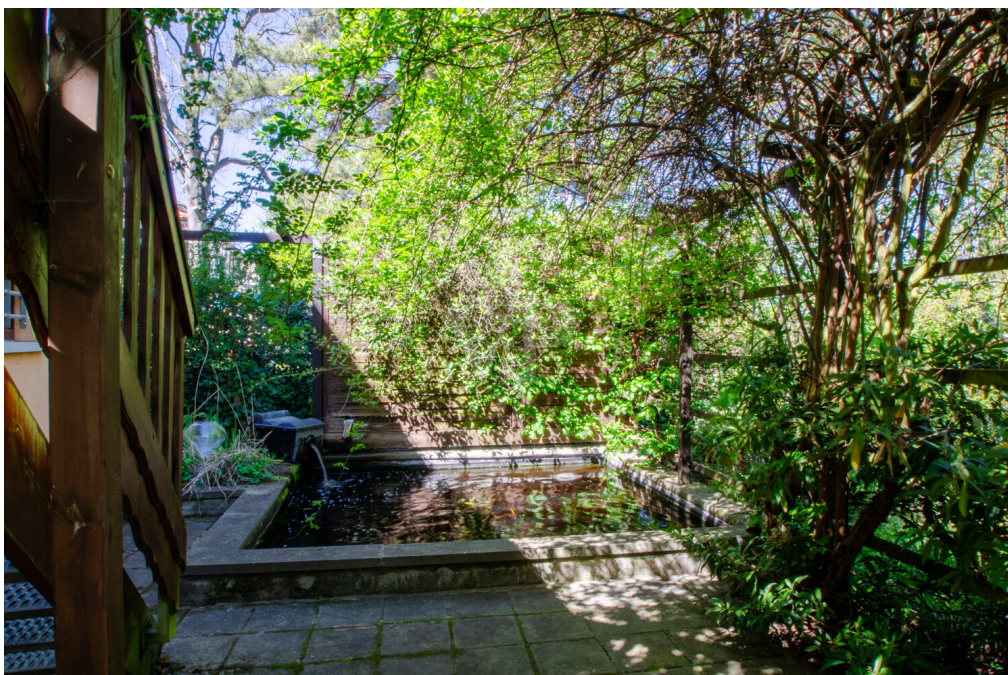
CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



Prospektion, nicht maßstäblich



Prospektion, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

La propriété



Prospekte, nicht maßstäblich



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26124407 - 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



CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

Une première impression

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 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, bietet die Immobilie ein großzügiges Raumkonzept mit angenehmen Deckenhöhen und einer durchdachten Aufteilung.

Das 687 m² 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.

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

Détails des commodités

- Baujahr 1982
- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Grundstücksfläche : ca. 687 m²
- 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)

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26124407 - 99310 Arnstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26124407 - 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