

Arnstadt

# Attraktives Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Arnstadt

????????? ??????????: 25124509A

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 141 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 542 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25124509A - 99310 Arnstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ??? ??????

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| ???????? ?????????   | 25124509A           |
| ???????????          | ca. 141 m²          |
| ????? ??????         | ????????????? ????? |
| ?????????            | 6                   |
| ????????????? ???    | 4                   |
| ???????????          |                     |
| ???????????          | 2                   |
| ????? ?????????????  | 1981                |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????? ???  |
|                      | ?????????????, 1 x  |
|                      | ????????            |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ????? ???????        | 420.000 EUR           |
| ??????               | ?????????????         |
|                      | ?????????????????     |
| ?????????????        | Käuferprovision       |
|                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | MwSt.) des            |
|                      | beurkundeten          |
|                      | Kaufpreises           |
| ????? ?????????????? | 2000                  |
| ?????????            | ????????              |
| ?????????????        |                       |
| ?????????            | ?????????, WC         |
|                      | ?????????????, ?????, |
|                      | ??????,               |
|                      | ?????????????????     |
|                      | ?????????             |

???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

????????????? ??????????

|                                                    |                                  |                                                                             |               |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 77.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.03.2035                       | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                  | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2010          |

???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ?????????



???????? ??: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ?????????



??????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ????????



## 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





VON POLL  
IMMOBILIEN

??????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ????????



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)



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



VON POLL  
IMMOBILIEN

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweit VERNETZT



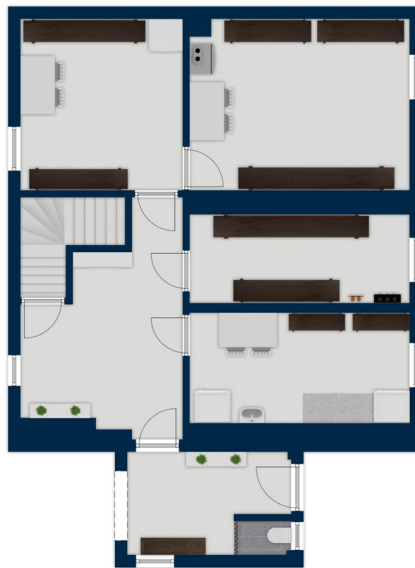
Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

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

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

??????? ???????: 25124509A - 99310 Arnstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

???????



-----



-----

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ???? ???? ??????, ??? ??  
???? ???? , ??? ?????? ?? ?????? ???? ?????? ???? ?????? ???? ?????? ????.

??????? ???????: 25124509A - 99310 Arnstadt

## ??? ?????? ??????????

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich als wahres Schmuckstück in Randlage von Arnstadt. Das 1981 erbaute Architektenhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Bäder.

Auf einem gepflegten Grundstück von ca. 524 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Zusätzlich steht Ihnen ein ca. 138 m<sup>2</sup> großes Pachtgrundstück zur Verfügung – ideal für Gartennutzung oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Carports zur Verfügung. Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2010 sorgt für angenehme Wärme, während der Kamin und der Kachelofen im Flur- und Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre sorgen.

Die Immobilie verfügt zudem über moderne Photovoltaikanlagen aus dem Jahr 2015, die nicht nur einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten, sondern auch die Energiekosten reduzieren. Balkon und Terrasse bieten Ihnen zusätzliche Rückzugsorte im Freien und laden zum Entspannen ein.

Die sehr gute Infrastruktur in der Umgebung rundet das Gesamtpaket ab und macht dieses Einfamilienhaus zu einer perfekten Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität.

Über folgenden Link gelangen Sie zum 360-Grad Rundgang:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/ccXb>

??????? ???????: 25124509A - 99310 Arnstadt

??????????????? ??? ????????

- +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

??????? ???????: 25124509A - 99310 Arnstadt

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25124509A - 99310 Arnstadt

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 25124509A - 99310 Arnstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: erfurt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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