

Arnstadt

Attraktives Reihennittelhaus als Kapitalanlage in gefragter Lage von Arnstadt

Αριθμός ακινήτου: 26124408



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 390.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 192 m² • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 399 m²

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ??? ??????

???????	26124408	???? ??????	390.000 EUR
?????????	ca. 192 m ²	?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ??????????	1930	???? ????????????	2026
		????????? ????????????	???????
		????????????????? ??????	ca. 192 m ²
		???????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

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

?????????? ??????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	????????? ??????????? ???????????	99.42 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ???????? ???	28.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1930

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

?? ????????

VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

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



Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

??? **?????** **?????????**

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1930 stellt eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigen Entwicklungspotenzial dar. Auf einer Wohnfläche von ca. 192 m² verteilen sich drei Wohneinheiten über mehrere Ebenen. Das Grundstück umfasst ca. 399 m² und profitiert von einer angenehmen Nord-Süd-Ausrichtung.

Besonders hervorzuheben ist die äußerst attraktive Lage innerhalb von Arnstadt. Ein absoluter Eyecatcher ist der beeindruckende Weitblick, der dem Objekt eine besondere Wohnqualität verleiht und sowohl bei Mietern als auch langfristig bei Investoren für zusätzliche Attraktivität sorgt.

Die Immobilie erzielt derzeit jährliche Mieteinnahmen von ca. 22.800 € und wurde über die vergangenen Jahre umfangreich und hochwertig modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die kontinuierliche Sanierung der einzelnen Wohneinheiten sowie der technischen Gewerke.

Das 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2006 umfassend kernsaniert. Neben einer vollständig erneuerten Elektrik wurden hochwertige Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung eingebaut. Der Balkon wurde vollständig neu errichtet, das Badezimmer modernisiert und die historischen Türen aufwendig aufgearbeitet. Hochwertige Bodenbeläge mit Parkettoptik sowie gedämmte Fußböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Die Dachgeschosswohnung wurde 2013 vollständig saniert. Hier entstanden moderne Wohnräume mit stilvollen Landhausdielen, neuen Holzfenstern mit Wärmeschutzglas sowie einem vollständig neu aufgebauten Badezimmer inklusive neuer Leitungen und Abflüsse. Auch die Originaltüren wurden liebevoll restauriert und erhalten den charmanten Charakter des Hauses.

Im Jahr 2015 erfolgte die Komplettsanierung der Erdgeschosswohnung. Neben einer vollständig erneuerten Elektroinstallation wurden Böden, Türen, Fenster und Fensternischen modernisiert. Zusätzlich entstand eine großzügige Terrasse aus Lärchenholz im Innenhof. Auch hier wurde viel Wert auf den Erhalt stilvoller Originalelemente gelegt.

Darüber hinaus wurden auch die gemeinschaftlichen Bereiche kontinuierlich modernisiert:
2016 komplette Erneuerung der Elektrik im Hausflur und Kellerbereich
Separate Strom- und Wasserzähler für Waschmaschinen im Waschaum
2013 vollständige Dacherneuerung
Februar 2026 Einbau einer neuen Viessmann Vitodens Gasbrennwertanlage
März 2026 Erneuerung der Treppenstufen
Die Kombination aus gepflegter Altbausubstanz, laufenden Modernisierungen, attraktiver

Lage und stabilem Mietertrag macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit.

Ein umfassend saniertes Mehrfamilienhaus mit Charme, starkem Standort, einzigartigem Ausblick und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial – ideal für Kapitalanleger mit Blick für Qualität und langfristige Rendite.

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

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

- Renditeobjekt / Kapitalanlage
- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1930
- Wohnfläche ca. 192 m2 (EG 65 qm / 1. OG 72 qm / DG 55 qm)
- Grundstücksfläche ca. 399 m2
- 3 Wohneinheiten
- Mieteinnahmen ca. 22.800 € / Jahr
- umfangreich Saniert
- neues Dach (ohne Dämmung) 2013
- neue Gasheizung 2026 (Viessmann)
- Ausbaupotential eines weiteren Raumes im Dachgeschoss

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

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

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Arnstadt und überzeugt durch ihre erhöhte Position mit beeindruckendem Weitblick über die Stadt und das umliegende Thüringer Land. Die ruhige Umgebung in Kombination mit der guten Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Arnstadt zählt zu den traditionsreichsten Städten Thüringens und bietet eine hervorragende Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt mit ihrem charmanten Flair sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standortes bei. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene A71 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Erfurt, Ilmenau sowie in den gesamten südthüringischen Raum. Pendler profitieren insbesondere von der kurzen Fahrzeit zur Landeshauptstadt Erfurt.

Darüber hinaus verfügt Arnstadt über einen Bahnhof mit Anbindung an den regionalen Bahnverkehr, wodurch auch der öffentliche Nahverkehr komfortabel genutzt werden kann.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, attraktivem Ausblick und sehr guter Infrastruktur macht diesen Standort langfristig wertstabil und äußerst gefragt.

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 99310 Arnstadt

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26124408 - 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