

Arnstadt

# Építész által tervezett ház Arnstadt csendes, félreeso részén, télikerttel és fotovoltaikus rendszerrel

VP azonosító: 25124509

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

VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25124509
Hasznos lakótér	ca. 141 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1981
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	420.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	77.60 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2010

VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan



### 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)



VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az ingatlan

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®



VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Az első benyomás

Ez az exkluzív családi ház igazi gyöngyszem Arnstadt külvárosában. Az 1981-ben épült, építész által tervezett otthon tágas, körülbelül 141 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet, amely több helyiségben oszlik el, beleértve négy hálósobát és két fürdoszobát. A jól karbantartott, körülbelül 524 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan bőséges teret kínál a kikapcsolódáshoz és a kikapcsolódáshoz. További 138 m<sup>2</sup>-es bérbeadott telek is rendelkezésre áll – ideális kertészkedéshez vagy egyedi tereprendezéshez. A garázs és a két kocsibeálló parkolási lehetőséget biztosít a járművek számára. A 2010-ben telepített gáz központi fűtés kellemes meleget biztosít, míg a kandalló és a cserépkályha a folyosón és a nappaliban hangulatos légkört teremt. Az ingatlanban 2015-ben telepített modern fotovoltaikus rendszerek is találhatók, amelyek nemcsak a fenntarthatósághoz járulnak hozzá, hanem csökkentik az energiaköltségeket is. Az erkély és a terasz további szabadterei pihenőhelyeket kínál, és pihenésre csábít. A kiváló helyi infrastruktúra teszi teljessé a csomagot, így ez a családi ház a természetközeli élet és a városi életminőség tökéletes kombinációja. A 360 fokos túrát a következő linken keresztül érheti el:  
<https://von-poll.com/tour/erfurt/ccXb>

VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Részletes felszereltség

- +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

**VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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