

Arnstadt

## Casa progettata da un architetto in una posizione tranquilla e periferica ad Arnstadt con veranda e impianto fotovoltaico

Codice oggetto: 25124509



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

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 542 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25124509                |
| Superficie netta    | ca. 141 m²              |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 6                       |
| Camere da letto     | 4                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1981                    |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 1 x Garage |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 420.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Dati energetici

|                                         |                        |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo finale di energia                             | 77.60 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.03.2035             | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010                                |

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## La proprietà

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®



Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Una prima impressione

Questa esclusiva casa indipendente è un vero gioiello alla periferia di Arnstadt. Costruita nel 1981, questa casa progettata da un architetto vanta un'ampia superficie abitabile di circa 141 m<sup>2</sup>, distribuita in diversi ambienti, tra cui quattro camere da letto e due bagni. Situata su un terreno ben curato di circa 524 m<sup>2</sup>, la proprietà offre ampi spazi per il tempo libero e il relax. È disponibile anche un ulteriore terreno in affitto di 138 m<sup>2</sup>, ideale per il giardinaggio o la progettazione personalizzata del paesaggio. Un garage e due posti auto coperti offrono parcheggio per i vostri veicoli. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2010, garantisce un calore confortevole, mentre il camino e la stufa in maiolica nel corridoio e nella zona giorno creano un'atmosfera accogliente. La proprietà dispone inoltre di moderni impianti fotovoltaici installati nel 2015, che non solo contribuiscono alla sostenibilità, ma riducono anche i costi energetici. Un balcone e una terrazza offrono ulteriori spazi all'aperto e invitano al relax. L'eccellente infrastruttura locale completa il pacchetto, rendendo questa casa indipendente una perfetta combinazione tra vita a contatto con la natura e qualità della vita urbana. È possibile accedere al tour a 360 gradi tramite il seguente link: <https://von-poll.com/tour/erfurt/ccXb>

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Dettagli dei servizi

- +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

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25124509 - 99310 Arnstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt

Tel.: +49 361 - 60 13 909 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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