

Arnstadt

Exklusives Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Arnstadt – Wohnqualität pur

Codice oggetto: 26124509A



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 542 m²

Codice oggetto: 26124509A - 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: 26124509A - 99310 Arnstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26124509A
Superficie netta	ca. 141 m ²
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	395.000 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: 26124509A - 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: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



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

Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

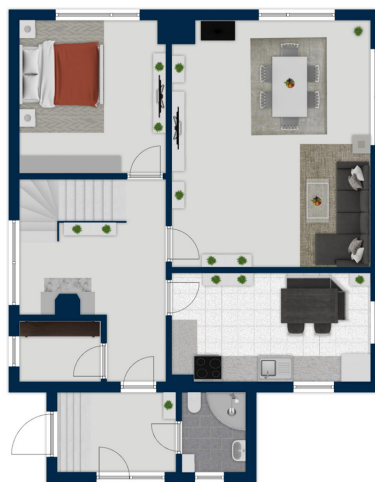
La proprietà



Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

Planimetrie

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 26124509A - 99310 Arnstadt

Una prima impressione

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich als wahres Schmuckstück in Randlage von Arnstadt. Das 1981 erbaute Architektenhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141 m², verteilt auf mehrere Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Bäder.

Auf einem gepflegten Grundstück von ca. 524 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Zusätzlich steht Ihnen ein ca. 138 m² 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>

Codice oggetto: 26124509A - 99310 Arnstadt

Dettagli dei servizi

- +Exklusives Einfamilienhaus in Randlage von Arnstadt
- +Architektenhaus
- +Baujahr 1981
- +ca. 141 m² Wohnfläche, 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer, 2 Bäder
- +Gepflegtes Grundstück mit ca. 524m² Fläche
- +voll unterkellert
- +zusätzlich Pachtgrundstück mit ca. 138m²
- +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: 26124509A - 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: 26124509A - 99310 Arnstadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26124509A - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com