

Arnstadt

# Viel Platz für die ganze Familie – gepflegtes Einfamilienhaus mit Kamin & Wintergarten

*Codice oggetto: 26124416*



**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 437 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

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

**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26124416               |
| Superficie netta    | ca. 170 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1978                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile                                   |

**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>25.10.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>119.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1978</b>                                |



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





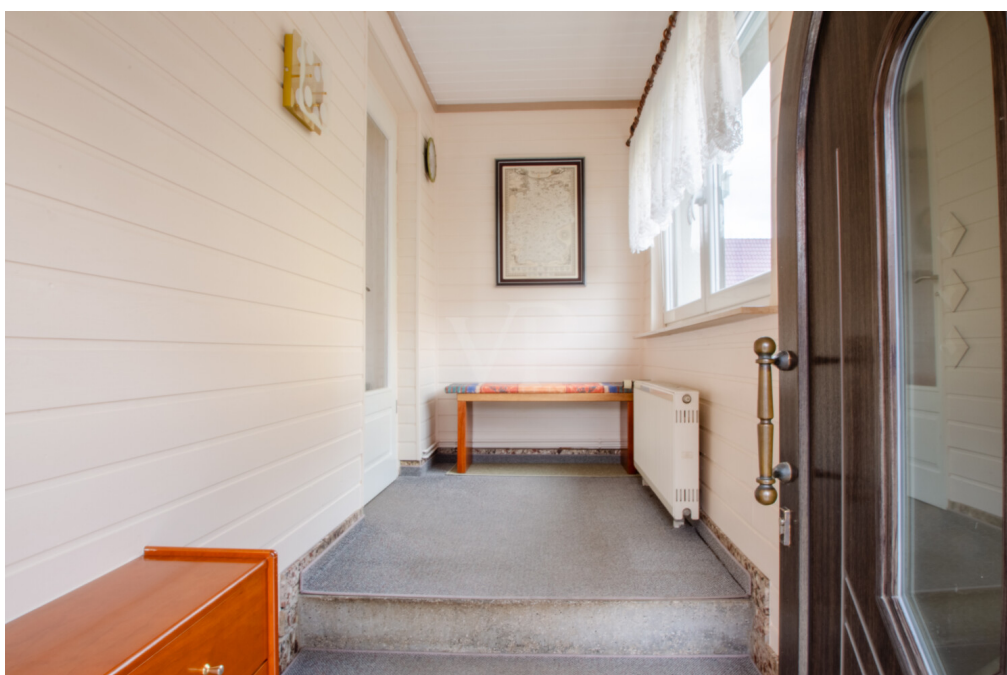
Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Repräsentation, nicht maßstäblich



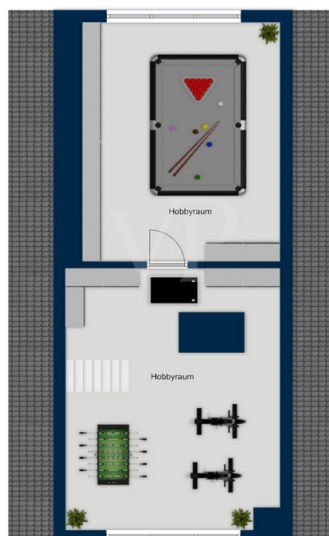
Repräsentation, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt

## La proprietà



Repräsentation, nicht maßstabstreu



Repräsentation, nicht maßstabstreu



Codice oggetto: 26124416 - 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)



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)

**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## La proprietà





**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage von Arnstadt vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Modernisierungen zu einem Wohnkonzept, das Familien ebenso begeistert wie Menschen mit einem hohen Platzbedarf.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe, der viel Platz für Jacken, Schuhe und Stauraum bietet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Das helle Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein. Der angrenzende Essbereich verbindet die Räume harmonisch miteinander und geht nahtlos in die funktional gestaltete Küche über. Vom Esszimmer gelangen Sie durch den kleinen Wintergarten direkt in den sonnigen, pflegeleicht angelegten Garten – der ideale Ort zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Grillabende.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das geschmackvoll ausgestattete Tageslichtbad verfügt über eine Dusche, eine Badewanne sowie ein hochwertig integriertes Einbauradio und bietet damit einen Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaut Spitzboden. Hier stehen Ihnen zwei weitere vollwertige Wohnräume zur Verfügung, die sich ideal als zusätzliche Schlafzimmer, Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort für größere Kinder eignen.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit seinem Platzangebot. Neben mehreren Lager- und Hobbyräumen sowie einer Infrarotsauna befinden sich hier ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in den Garten sowie zum Carport. Ein überdachter Wäscheplatz sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Die Immobilie präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Dadurch können Sie ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Zu den wichtigsten Modernisierungen und Ausstattungsmerkmalen gehören:

Neu eingedecktes Dach ca. 2018

Vor rund einem Jahr frisch gestrichene Fassade

Neu errichtetes PKW-Carport

Gedämmte Gebäudehülle zur Verbesserung der Energieeffizienz

Kunststofffenster, ca. 15 Jahre alt

Kamin mit gültiger Zulassung und neuem Kamineinsatz

Hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten

**Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Wohnflächen, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und den sehr guten Pflegezustand. Ob für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier finden Sie ein Zuhause mit viel Platz, Komfort und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein Haus, das Sie vom ersten Moment an begeistern wird – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.**



**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr: 1978
- Massivbauweise
- ca. 170 m2 Wohnfläche
- ca. 435 m2 Grundstücksfläche
- Vollunterkellert
- Gasheizung von ca. 2015
- Sauna (Infrarot)
- Bäder saniert inkl. Abwasserrohre ca. 2013
- Elektrik teilweise erneuert (Altbestand im Keller und Dachboden)
- Neu eingedecktes Dach 2018
- 2025 frisch gestrichene Fassade
- Neu errichtetes PKW-Carport
- Gedämmte Gebäudehülle zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Kunststofffenster, ca. 15 Jahre alt
- Kamin mit gültiger Zulassung und neuem Kamineinsatz
- Hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- Mehrere maßgefertigte Einbauschränke verbleiben im Haus und bieten zusätzlichen Stauraum

**Codice oggetto: 26124416 - 99310 Arnstadt**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten und gewachsenen Wohnlage von Arnstadt. Das gepflegte Wohnumfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie ein angenehmes nachbarschaftliches Miteinander. Hier genießen Sie die Vorzüge einer entspannten Wohnlage, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen. Als älteste Stadt Thüringens verbindet Arnstadt historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen – sind in wenigen Minuten erreichbar. Die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés, Restaurants sowie zahlreichen kulturellen Angeboten lädt zum Verweilen ein und verleiht der Stadt ihren besonderen Charakter. Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A71 erreichen Sie die Landeshauptstadt Erfurt, Ilmenau oder Suhl in kurzer Zeit. Der Bahnhof Arnstadt sowie der gut ausgebaut öffentliche Nahverkehr sorgen zusätzlich für eine komfortable Mobilität – auch ohne eigenes Fahrzeug. Ein hoher Freizeit- und Erholungswert rundet die Attraktivität des Standortes ab. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie weitläufige Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Thüringer Wald mit seinen vielfältigen Wander- und Erholungsmöglichkeiten ist ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet zu jeder Jahreszeit ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Aktivurlauber. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, familienfreundlichem Umfeld, hervorragender Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Wohnqualität in attraktiver Lage schätzen.

**Codice oggetto: 26124416 - 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: 26124416 - 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)**