

Arnstadt

# Exklusives Einfamilienhaus in gefragter Wohnlage von Arnstadt – Wohnqualität pur

*Número da propriedade: 26124509A*



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

**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 141 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 542 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26124509A	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 141 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2000
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1981		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	77.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.03.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2010

Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt**

## Uma primeira impressão

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich als wahres Schmuckstück in Randlage von Arnstadt. Das 1981 erbaute Architektenhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Bäder.

Auf einem gepflegten Grundstück von ca. 524 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Zusätzlich steht Ihnen ein ca. 138 m<sup>2</sup> 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>

**Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt**

## **Detalhes do equipamento**

- +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

**Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26124509A - 99310 Arnstadt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Florian Motschmann**

---

**Kettenstraße 7, 99084 Erfurt**

**Tel.: +49 361 - 60 13 909 0**

**E-Mail: erfurt@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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