Arnstadt

Wohnen in Bester Lage von Arnstadt - Großzügiges Haus mit Weitblick

Objektnummer: 26124407



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 687 m²

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124407
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1982

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

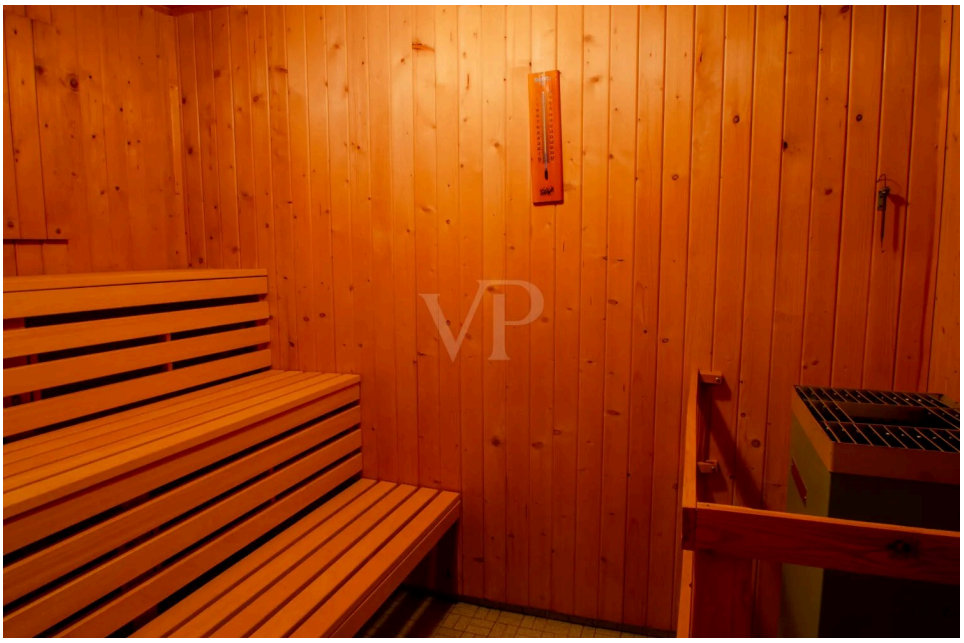
Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

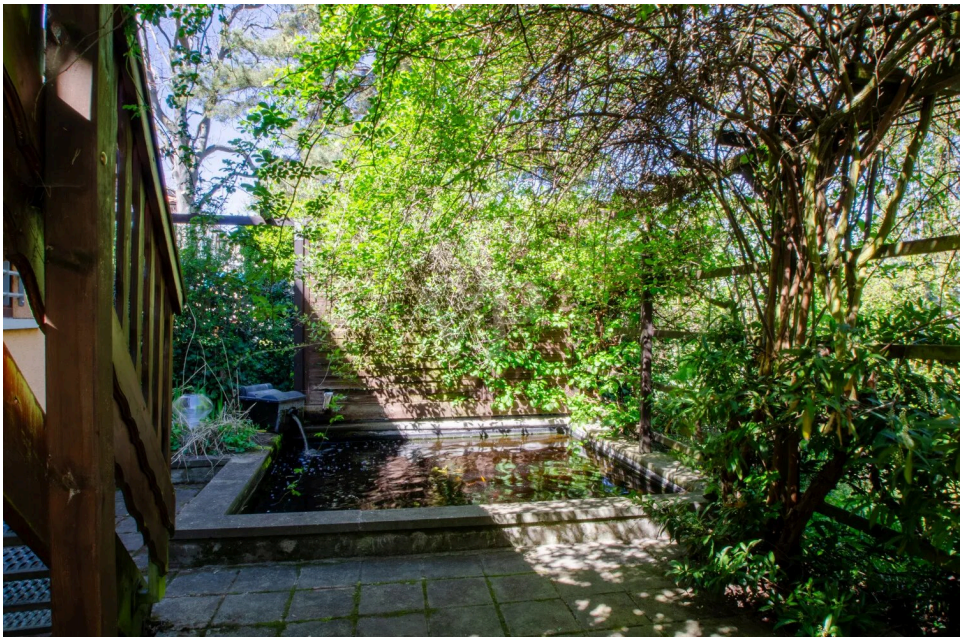
Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie



Beispielplan, nicht maßstäblich



Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen von Arnstadt erwartet Sie dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 mit beeindruckendem Ausblick und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Auf ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, bietet die Immobilie ein großzügiges Raumkonzept mit angenehmen Deckenhöhen und einer durchdachten Aufteilung.

Das 687 m² große Grundstück überzeugt mit einer schönen Größe sowie einer weitläufigen Terrasse, von der aus Sie einen unverbaubaren und einzigartigen Weitblick genießen können – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Im Inneren stehen Ihnen drei Schlafzimmer sowie zwei separate Büros zur Verfügung – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Nutzungskonzepte. Besonders praktisch: Auf jeder Etage befindet sich ein Badezimmer, die jedoch eine Modernisierung erfordern und somit Raum für Ihre eigenen Vorstellungen bieten.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen großzügigen Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken – perfekt für entspannte Stunden in den eigenen vier Wänden.
Technisch wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt: Das Dach wurde 1996 erneuert und mit einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung ausgestattet, der Gas-Heizungskessel stammt aus dem Jahr 2020. Die Elektrik entspricht weitgehend dem Baujahr, ist jedoch funktionstüchtig – nicht zuletzt, da der Bauherr selbst Dipl. Ing. für Elektrotechnik war. Eine Modernisierung ist dennoch perspektivisch empfehlenswert. Ein aktuelles Angebot einer Elektrofirma ist vorhanden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die aktuell als Werkstatt genutzt wird, sowie eine separate Garage welche als Wohnwagengarage mit Schuppen konzipiert wurde und sich ideal als zweite Garage verwenden lässt.

Ein geräumiges Haus in absoluter Toplage mit unverbaubarem Weitblick und Romantischen Blick auf die Wachsenburg, solider Substanz und großem Entwicklungspotenzial – ideal für Käufer, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Ausstattung und Details

- Baujahr 1982
- Wohnfläche: ca. 150 m2
- Grundstücksfläche : ca. 687 m2
- Massivbau
- Vollunterkellert
- 6 Zimmer
- 3 Bäder (2 davon Sanierungsbedürftig)
- Sauna mit Tauchbecken
- große Räume mit angenehmen Deckenhöhen
- große Terrasse
- Heizung: Gaskessel 2020 erneuert
- Warmwasserspeicher 2026 erneuert
- Fenster KST 2fach Isolierverglast
- Elektrik perspektivische Erneuerung empfehlenswert
- Küche 2007 erneuert
- 2 Garagen
- Dach erneuert mit Solaranlage (nicht gedämmt)
- Fassade Giebelseite gedämmt (Wetterseite)

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Arnstadt und überzeugt durch ihre ruhige, gewachsene Umgebung sowie den beeindruckenden Weitblick über die Stadt und das Umland. Die erhöhte Lage sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, viel Privatsphäre und eine besondere Wohnqualität.

Arnstadt selbst zählt zu den ältesten Städten Thüringens und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen und vielfältigen Angeboten lädt zum Verweilen ein.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort äußerst attraktiv: Über die nahegelegene A71 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Erfurt sowie in den südthüringischen Raum. Pendler profitieren von der guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt, die in kurzer Zeit erreichbar ist.

Darüber hinaus ist Arnstadt an das regionale Bahnnetz angebunden, sodass auch der öffentliche Nahverkehr eine komfortable Alternative darstellt. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Zu Fuß ist man in 6 min am Hauptbahnhof, 17 min Fahrzeit bis Erfurt, Ca. Jede 30 min fährt hier die Regionalbahn nach Erfurt.
In ca. 15min zu Fuß erreicht man die historische Altstadt, und weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26124407 - 99310 Arnstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

Kettenstraße 7, 99084 Erfurt
Tel.: +49 361 - 60 13 909 0
E-Mail: erfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com