Arnstadt

Attraktives Reihenmittelhaus als Kapitalanlage in gefragter Lage von Arnstadt

Objektnummer: 26124408



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • GRUNDSTÜCK: 399 m²

Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

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

Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26124408
Wohnfläche	ca. 192 m²
Baujahr	1930

Kaufpreis	390.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 192 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.42 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.04.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

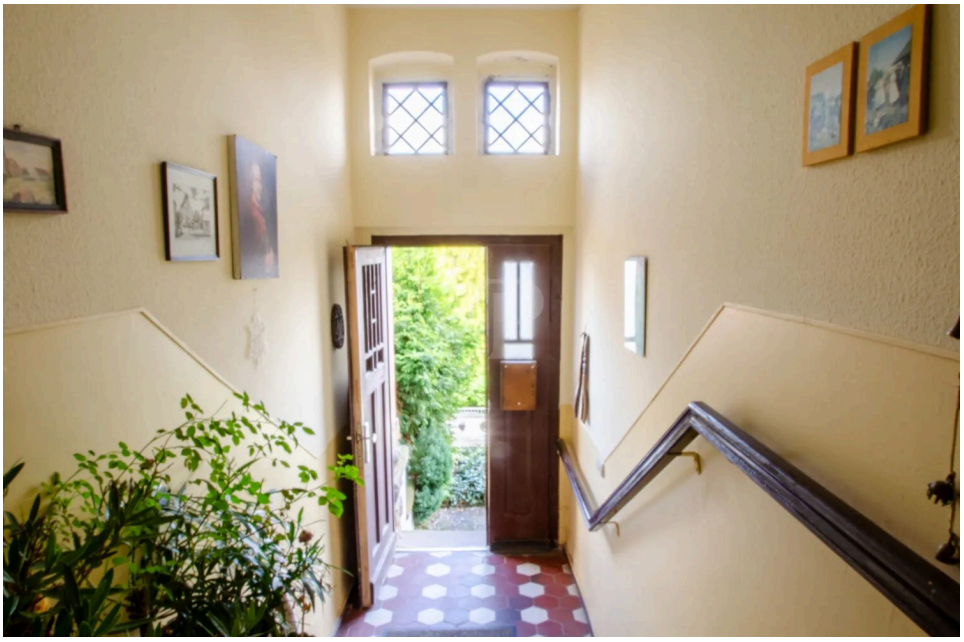
Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

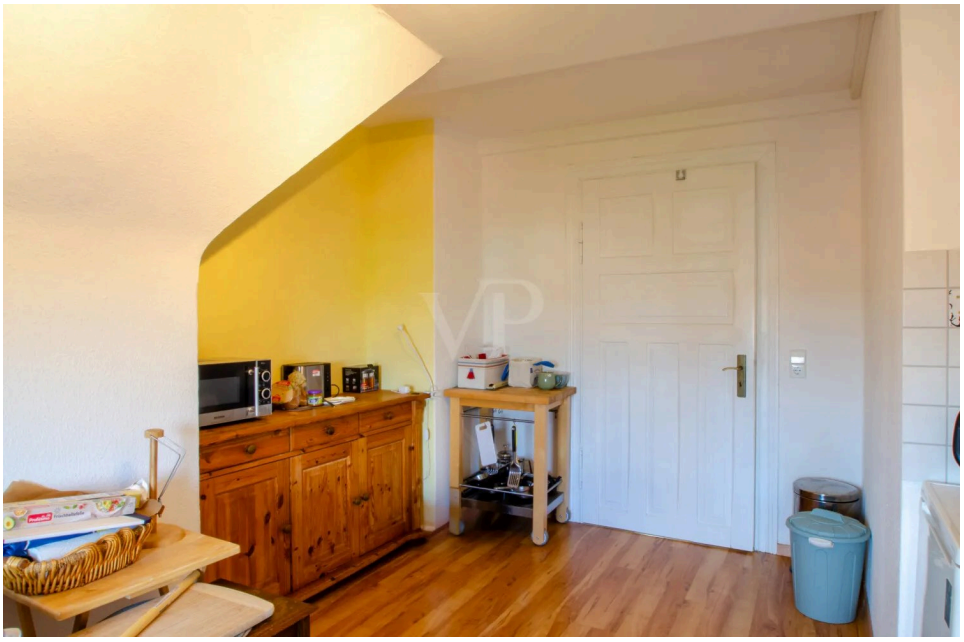
Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1930 stellt eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial dar. Auf einer Wohnfläche von ca. 192 m² verteilen sich drei Wohneinheiten über mehrere Ebenen. Das Grundstück umfasst ca. 399 m² und profitiert von einer angenehmen Nord-Süd-Ausrichtung. Besonders hervorzuheben ist die äußerst attraktive Lage innerhalb von Arnstadt. Ein absoluter Eyecatcher ist der beeindruckende Weitblick, der dem Objekt eine besondere Wohnqualität verleiht und sowohl bei Mietern als auch langfristig bei Investoren für zusätzliche Attraktivität sorgt.

Die Immobilie erzielt derzeit jährliche Mieteinnahmen von ca. 22.800 € und wurde über die vergangenen Jahre umfangreich und hochwertig modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die kontinuierliche Sanierung der einzelnen Wohneinheiten sowie der technischen Gewerke.

Das 1. Obergeschoss wurde im Jahr 2006 umfassend kernsaniert. Neben einer vollständig erneuerten Elektrik wurden hochwertige Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung eingebaut. Der Balkon wurde vollständig neu errichtet, das Badezimmer modernisiert und die historischen Türen aufwendig aufgearbeitet. Hochwertige Bodenbeläge mit Parkettoptik sowie gedämmte Fußböden sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Die Dachgeschosswohnung wurde 2013 vollständig saniert. Hier entstanden moderne Wohnräume mit stilvollen Landhausdielen, neuen Holzfenstern mit Wärmeschutzglas sowie einem vollständig neu aufgebauten Badezimmer inklusive neuer Leitungen und Abflüsse. Auch die Originaltüren wurden liebevoll restauriert und erhalten den charmanten Charakter des Hauses.

Im Jahr 2015 erfolgte die Komplettsanierung der Erdgeschosswohnung. Neben einer vollständig erneuerten Elektroinstallation wurden Böden, Türen, Fenster und Fensternischen modernisiert. Zusätzlich entstand eine großzügige Terrasse aus Lärchenholz im Innenhof. Auch hier wurde viel Wert auf den Erhalt stilvoller Originalelemente gelegt.

Darüber hinaus wurden auch die gemeinschaftlichen Bereiche kontinuierlich modernisiert:
2016 komplette Erneuerung der Elektrik im Hausflur und Kellerbereich
Separate Strom- und Wasserzähler für Waschmaschinen im Waschraum
2013 vollständige Dacherneuerung
Februar 2026 Einbau einer neuen Viessmann Vitodens Gasbrennwertanlage
März 2026 Erneuerung der Treppenstufen

Die Kombination aus gepflegter Altbausubstanz, laufenden Modernisierungen, attraktiver Lage und stabilem Mietertrag macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Investitionsmöglichkeit.

Ein umfassend saniertes Mehrfamilienhaus mit Charme, starkem Standort, einzigartigem Ausblick und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial – ideal für Kapitalanleger mit Blick für Qualität und langfristige Rendite.

Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Ausstattung und Details

- Renditeobjekt / Kapitalanlage
- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1930
- Wohnfläche ca. 192 m2 (EG 65 qm / 1. OG 72 qm / DG 55 qm)
- Grundstücksfläche ca. 399 m2
- 3 Wohneinheiten
- Mieteinnahmen ca. 22.800 € / Jahr
- umfangreich Saniert
- neues Dach (ohne Dämmung) 2013
- neue Gasheizung 2026 (Viessmann)
- Ausbaupotential eines weiteren Raumes im Dachgeschoss

Objektnummer: 26124408 - 99310 Arnstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Arnstadt und überzeugt durch ihre erhöhte Position mit beeindruckendem Weitblick über die Stadt und das umliegende Thüringer Land. Die ruhige Umgebung in Kombination mit der guten Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger besonders interessant.
Arnstadt zählt zu den traditionsreichsten Städten Thüringens und bietet eine hervorragende Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie Restaurants und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar. Die historische Altstadt mit ihrem charmanten Flair sowie zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur Attraktivität des Standortes bei.
Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene A71 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Erfurt, Ilmenau sowie in den gesamten südthüringischen Raum. Pendler profitieren insbesondere von der kurzen Fahrzeit zur Landeshauptstadt Erfurt.

Darüber hinaus verfügt Arnstadt über einen Bahnhof mit Anbindung an den regionalen Bahnverkehr, wodurch auch der öffentliche Nahverkehr komfortabel genutzt werden kann.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, attraktivem Ausblick und sehr guter Infrastruktur macht diesen Standort langfristig wertstabil und äußerst gefragt.

Objektnummer: 26124408 - 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: 26124408 - 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