

Arnstadt / Dosdorf

# Großzügiges Wohnhaus mit Nebengelass nahe Arnstadt: Ihr neues Zuhause erwartet Sie

Objektnummer: 23124575A



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 778 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

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

Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 23124575A                 |
| Wohnfläche   | ca. 228 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Krüppelwalmdach           |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1931                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2015  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 394 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche   |

Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dorsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergieverbrauch     | 109.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.11.2031     | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Pelletheizung  |                         |                             |

Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Die Immobilie

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)

Profitieren Sie als Erstkäufer von einer Förderung bis maximal 20.000€ für selbstgenutzten Wohnraum in Thüringen. Für weitere Informationen sprechen Sie uns gern an!

**T: 0361 - 60 13 90 90**

Shop Erfurt  
Kettenstraße 7  
99084 Erfurt

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



Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

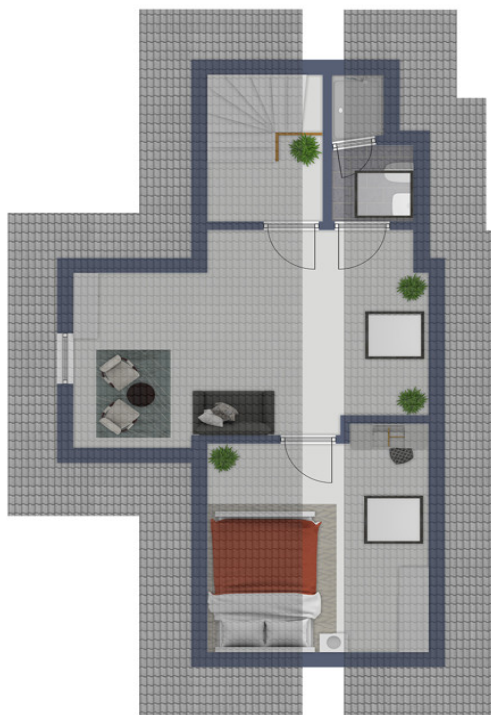
## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1931 mit Anbau bietet eine Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 778 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie wurde weitreichend saniert und modernisiert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Mit insgesamt 8 Zimmern, 6 Schlafzimmern und 3 Bädern bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss dieses Hauses finden Sie eine geräumige Küche mit Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Büro für konzentriertes Arbeiten sowie ein Badezimmer. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Das Obergeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer und vier großzügige Schlafzimmer, von denen eines aufgrund vorhandener Leitungen in eine Küche umgebaut werden kann. Der Dachboden bietet ein Badezimmer und zwei flexibel nutzbare Räume, die sich nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten lassen. Im Kellergeschoss befinden sich ein Heizungsraum, ein separater Holzlagerraum sowie zwei weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können. Die Pelletheizung wurde 2015 eingebaut und muss aufgrund der Förderbedingungen bis 2025 im Haus verbleiben. Das Nebengebäude bietet eine Waschküche und zusätzlichen Stauraum. Hinter dem Haus befindet sich ein großzügiger, gepflegter Garten, der Kindern viel Raum zum Spielen bietet. Außerdem stehen eine Garage und zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus in Dosdorf bei Arnstadt kombiniert Gemütlichkeit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und individuellen Gestaltungsoptionen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine außergewöhnliche Gelegenheit für diejenigen, die Wert auf Qualität, Ästhetik und einen gehobenen Lebensstil legen. Hier können Sie Ihren persönlichen Wohntraum verwirklichen und ein exklusives Zuhause schaffen, das Ihren Ansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird. Über diesen Link kommen Sie zum 360 Grad Rundgang. <https://von-poll.com/tour/erfurt/Jksv>

Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Ausstattung und Details

- +Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1931 mit Anbau
- +weitreichend saniert und modernisiert
- +Großzügiges Grundstück mit ca. 778 m<sup>2</sup> Fläche
- +Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup>, 8 Zimmern, 6 Schlafzimmern und 3 Bäder
- +Anbau mit ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- +Wohnhaus Teilunterkellert
- +Komfortable Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- +Gepflegter Garten
- +Ausbaubarer Dachboden mit vorhandenem Bad
- +Nachhaltige Energieversorgung durch Photovoltaikanlage
- +Neue Heizung und Warmwasserspeicher (2015)
- +Pelletheizung mit Fassungsvermögen von 600 kg
- +Garage sowie zwei Freiplätze
- +Gute Infrastruktur in der Umgebung
- + Energieausweis liegt zur Besichtigung vor



Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dorsdorf

## Alles zum Standort

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der bezaubernden Gemeinde Dorsdorf, unweit der historischen Stadt Arnstadt in Thüringen. Dorsdorf besticht durch seine idyllische Lage inmitten malerischer Natur und bietet eine einladende Umgebung für ein ruhiges und entspanntes Wohnen. Die Nähe zu Arnstadt ermöglicht eine schnelle Anbindung an städtische Annehmlichkeiten, während Dorsdorf selbst eine angenehme Abgeschiedenheit bietet. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen ein und verleiht dem Wohnort eine natürliche Ruhe, die zum Wohlbefinden beiträgt. Mit einer guten Verkehrsanbindung und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der Nähe ist Dorsdorf ein attraktiver Ort für Familien und Naturliebhaber gleichermaßen.

Objektnummer: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23124575A - 99310 Arnstadt / Dosdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Motschmann

---

Kettenstraße 7 Erfurt  
E-Mail: [erfurt@von-poll.com](mailto:erfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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