

Arnstadt

# Wohnungspaket mit zwei Erdgeschosswohnungen in der Innenstadt

Property ID: 24124120



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

**PURCHASE PRICE: 145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 24124120                  |
| Living Space         | ca. 102,95 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 5                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1997                      |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 145.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained   |
| Usable Space          | ca. 7 m <sup>2</sup>  |

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Energy Data

|                                |            |  |                                |
|--------------------------------|------------|--|--------------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 27.08.2028 | Final energy consumption                             | 104.90 kWh/m <sup>2</sup> a    |
|                                |            | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1997                           |

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## The property



Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## The property





Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## The property



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT

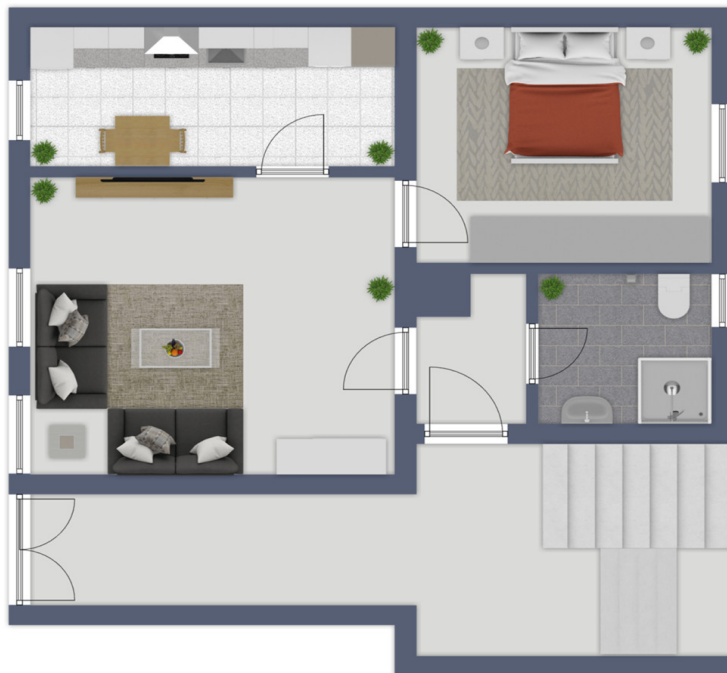


Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

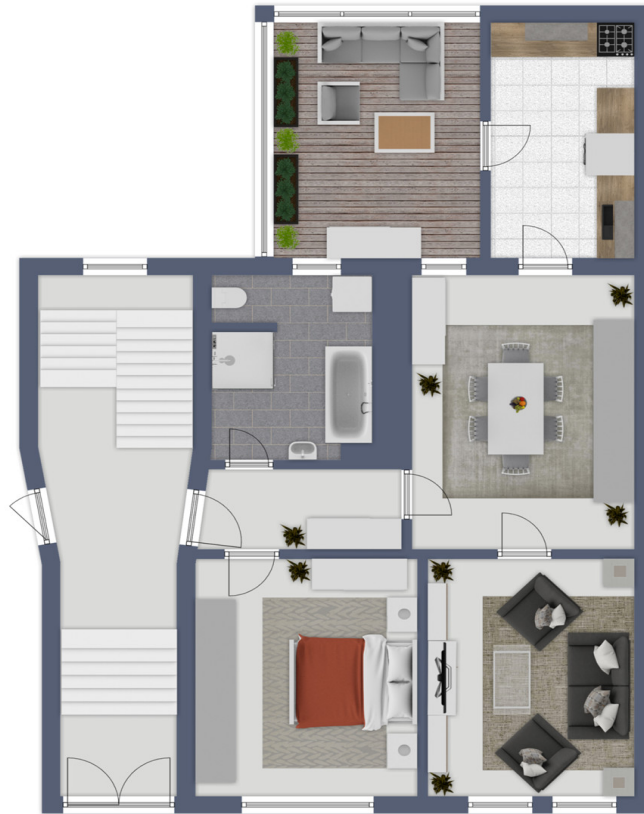
[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## A first impression

\*Wohnungspaket mit zwei gut vermieteten Erdgeschosswohnungen in Arnstadt\*  
Wohnung A mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in der Innenstadt und ist seit 06/2023 solide vermietet. Aufgrund der Wohnungsgröße bietet sich die Wohnung vor allem für Singles und Paare an. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Dusche. Weiterhin gehört ein Kellerabteil zu der Wohnung. Die Kaltmiete beläuft sich monatlich auf 320€. Aufgrund der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, der Verwaltergebühr und kleinerer Reparaturen sind ca. 109€ der monatlichen Hausgeldzahlung nicht umlegbar. Wohnung B mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> befindet sich nahe des Bahnhofes in einer ruhigen Einbahnstraße. Als Vorteile der Wohnung gelten der Balkon zum ruhigen Innenhof und der großzügige Gemeinschaftsgarten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Die Wohnung ist bereits seit 11/2015 vermietet. Die letzte Mieterhöhung hat 09/2023 stattgefunden, sodass sich die Kaltmiete auf 390€/Monat beläuft und weiteres Mietsteigerungspotenzial bietet. Aufgrund der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, der Verwaltergebühr und kleinerer Reparaturen sind ca. 115€ nicht umlegbar. Durch den Mix der langjährig vermieteten Wohnung und der sehr gut vermieteten Wohnung profitieren Sie von einem reduzierten Risiko und einem soliden Investment. Kontaktieren Sie uns bei weiterem Interesse gern über das Kontaktformular.

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Details of amenities

+ Wohnungspaket mit zwei Erdgeschosswohnungen

Wohnung A:

+ Kernsanierung 1997

+ 2 Zimmer

+ Tageslichtbadezimmer mit Dusche

+ ruhige Lage in Innenstadt

+ Kellerabteil und Gemeinschaftskeller

+ Innenhof zur Gemeinschaftsnutzung

+ sehr gut vermietet

+ kleine Eigentümergemeinschaft mit 5 WE

+ kein Instandhaltungsstau

+ sehr gute Verkehrsanbindung

Wohnung B:

+ Kernsanierung 1998

+ 3 Zimmer

+ Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ Balkon zum ruhigen Innenhof

+ Abstellkammer außerhalb der Wohnung

+ Gemeinschaftsgarten

+ solide vermietet

+ kleine Eigentümergemeinschaft mit 7 WE

+ sehr gute Verkehrsanbindung

**Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt**

## All about the location

Arnstadt ist eine historische Kleinstadt im Herzen Thüringens, oft als das "Tor zum Thüringer Wald" bezeichnet. Mit einer Bevölkerung von fast 30.000 Einwohnern bietet die Stadt eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und städtischem Flair. Die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A71 und die Nähe zur Landeshauptstadt Erfurt (ca. 20 km entfernt) machen Arnstadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien. Zudem profitiert Arnstadt zu der räumlichen Nähe zu dem Gewerbe- und Industriegebiet am Erfurter Kreuz, an dem viele namhafte Unternehmen ansässig sind. Die Infrastruktur in Arnstadt ist gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und ein Einkaufszentrum. Darüber hinaus verfügt die Stadt über eine Vielzahl von Dienstleistungen, wie Banken, Postämter und Apotheken. Ein modernes Krankenhaus sowie mehrere Arztpraxen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Arnstadt bietet eine hohe Wohnqualität mit einer Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Wohnanlagen. Die Altstadt besticht durch gut erhaltene Fachwerkhäuser und enge Gassen, während in den Randbezirken neuere Wohngebiete mit Einfamilienhäusern und Mietwohnungen zu finden sind. Die Lebenshaltungskosten sind im Vergleich zu größeren Städten moderat, was Arnstadt besonders attraktiv für junge Familien und Senioren macht.

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)