

Arnstadt

# Wohnungspaket mit zwei Erdgeschosswohnungen in der Innenstadt

Número de propiedad: 24124120



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



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

PRECIO DE COMPRA: 145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24124120	Precio de compra	145.000 EUR
Superficie habitable	ca. 102,95 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1997	Espacio utilizable	ca. 7 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	27.08.2028	Consumo de energía final	104.90 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1997

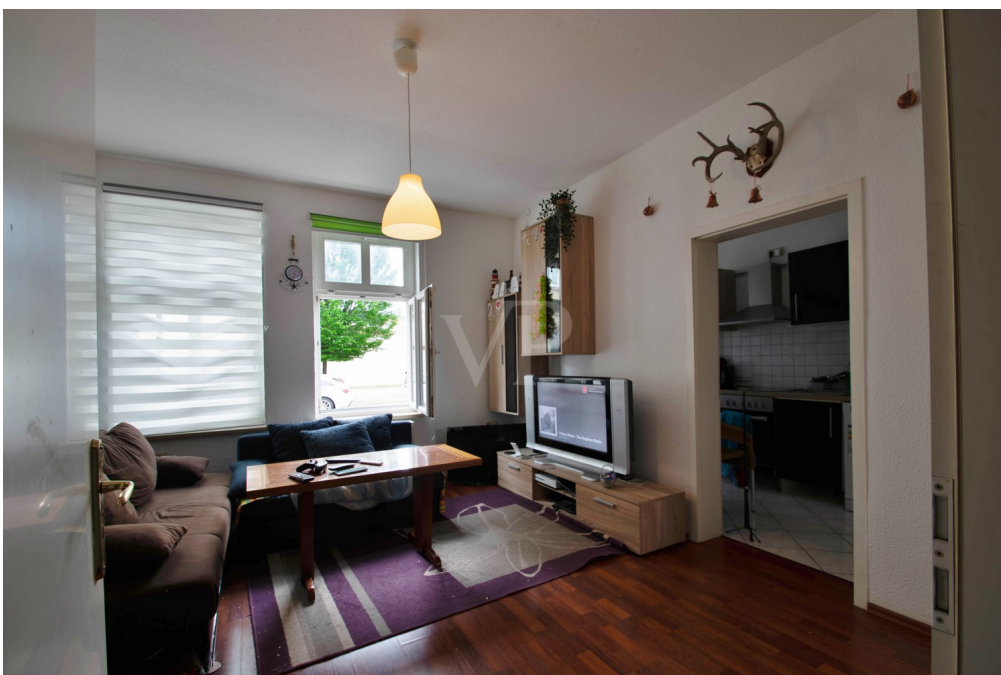
Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## La propiedad



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT

PROFESSIONELL, AUSGEZEICHNET  
UND EUROPaweIT VERNETZT

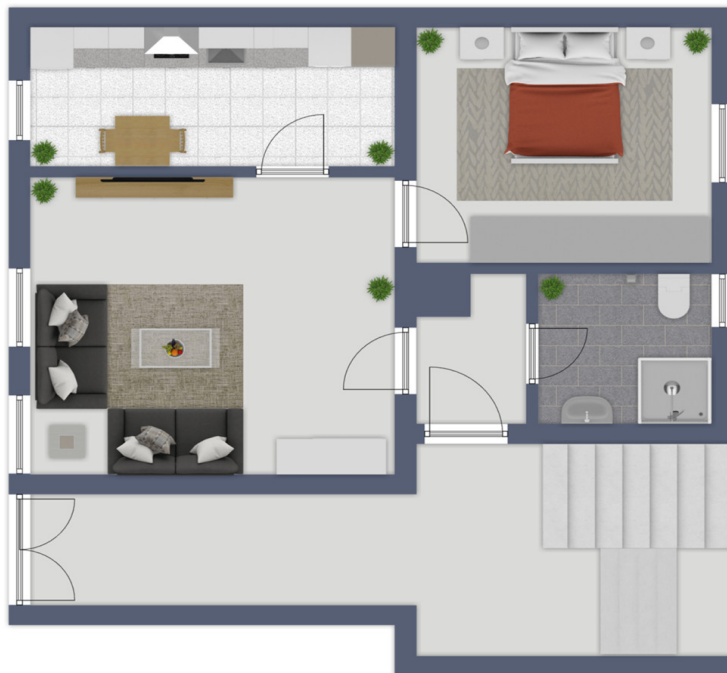


Shop Erfurt | Kettenstraße 7 | 99084 Erfurt | T.: 0361 - 60 13 909 0 | erfurt@von-poll.com

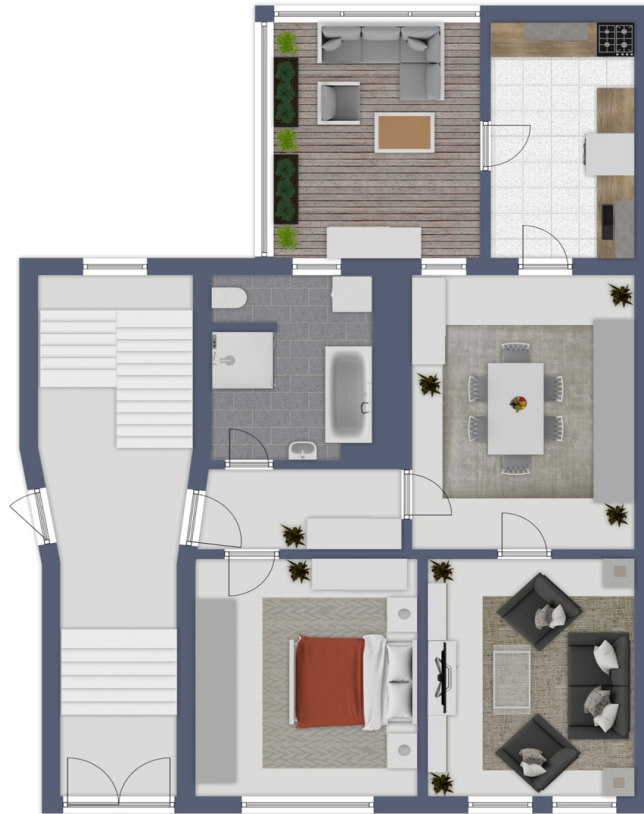
[www.von-poll.com/erfurt](http://www.von-poll.com/erfurt)

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Una primera impresión

\*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.

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Detalles de los servicios

+ 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

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24124120 - 99310 Arnstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)