

Exposé

Einfamilienhaus in Arnstadt

Provisionsfrei! Gepflegtes EFH in Arnstadt mit sep. Homeoffice-Anbau & Vollkeller



Objekt-Nr. **OM-465844**

Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Heinz

99310 Arnstadt
Thüringen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	556,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	181,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen: Freistehendes, gepflegtes EFH mit Homeoffice-Anbau & schöner Gartenanlage - Provisionsfrei

Kaufpreis: 489.000 €

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: 114,5 m²
- Büroanbau: 17 m²
- Vollunterkellert: ca. 55 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 181 m²
- Grundstücksfläche: 556 m²
- Baujahr: 2005
- Zustand: Top gepflegt, kein Sanierungsbedarf
- Provisionsfrei: Verkauf von privat
- Bezugsfrei ab: voraussichtlich 01/2027 (Auszug geplant 12/2026)

Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnen in bester Lage In einer der begehrtesten Wohnlagen von Arnstadt befindet sich dieses einladende Einfamilienhaus – zentrumsnah und doch mitten im Grünen. Ein besonderes Highlight ist die Lage: Das Haus liegt am Ende einer sehr ruhigen Anliegerstraße (Sackgasse) ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten sind in Nähe verfügbar; Erfurt und Ilmenau sind per Auto oder Bahn komfortabel erreichbar.

Platz für die ganze Familie Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großen, einladenden Diele empfangen. Das Erdgeschoss besticht durch einen modernen, offenen und hellen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die Nolte-Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ein separates Gästebad ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss bietet neben dem Hauptbadezimmer drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Zusätzlicher Stauraum findet sich auf dem großzügigen Dachboden.

Vielseitiges Kellergeschoss Der Keller verfügt über einen praktischen, ebenerdigen Gartenausgang. Hier befindet sich ein weiteres gemütliches Gästezimmer, ein Werkstattkeller sowie der Hauswirtschaftsraum. Ein zusätzlicher großer Raum bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, z.B. Einbau einer Sauna

(Wasserentsorgungsanschluss für eine Dusche vorhanden).

Highlight: Homeoffice im Grünen Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist der nachträgliche Büroanbau unterhalb der Terrasse. Dieses vom restlichen Wohnbereich separierte Homeoffice ermöglicht mit seinem idyllischen Gartenblick ein entspanntes und konzentriertes Arbeiten von zuhause aus.

Technik & Außenanlage Die Beheizung erfolgt über eine moderne und regelmäßig gewartete Gas-Brennwerttherme (Viessmann Vitodens) via Stadtgas. Für behaglichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Bad im Obergeschoss.

Das 556 m² große Grundstück ist komplett eingezäunt bzw. durch eine Sichtschutzmauer geschützt. Der gepflegte Garten mit schattenspendenden Bäumen bietet Kindern und Haustieren einen sicheren Rückzugsort. Ihr Fahrzeug parkt geschützt im Carport; ein zweiter Stellplatz befindet sich direkt in der Zufahrt. Ein integrierter Geräteschuppen bietet Platz für Gartenequipment.

Energie & Sonstiges

Energieausweis für Wohngebäude:

- Endenergieverbrauch: 86,1 kWh/(m²·a)
- Primärenergieverbrauch: 96,9 kWh/(m²·a)

Hinweis zum Verkauf: Da es sich um einen Privatverkauf handelt, fällt keine Maklerprovision an. Wir planen unseren Auszug für Dezember 2026, sodass das Objekt zum Jahresbeginn 2027 für Sie bereitsteht.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hausansicht



Diele

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Home-Office

Exposé - Galerie



Gäste-Bad



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Werkstatt



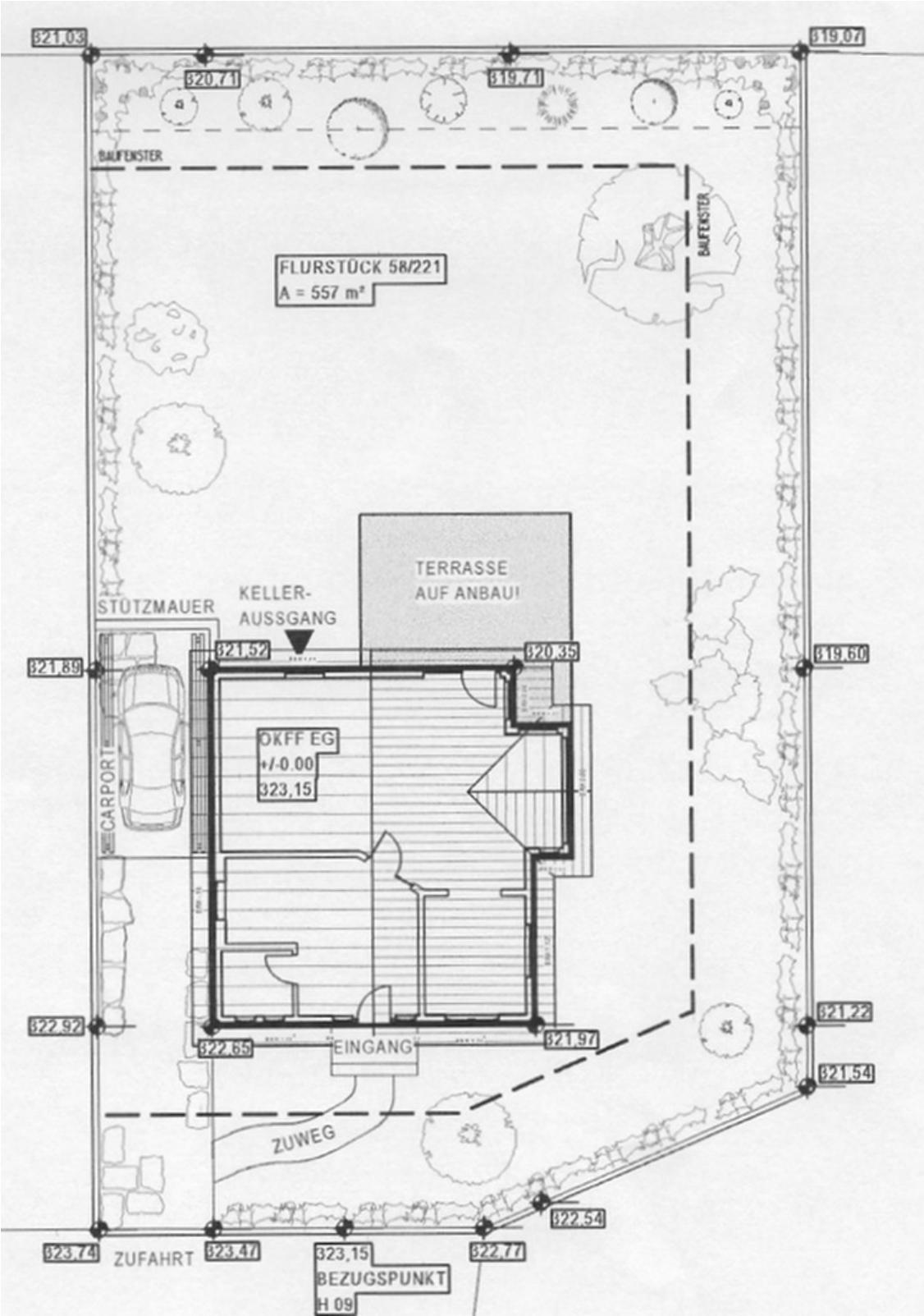
Keller

Exposé - Galerie



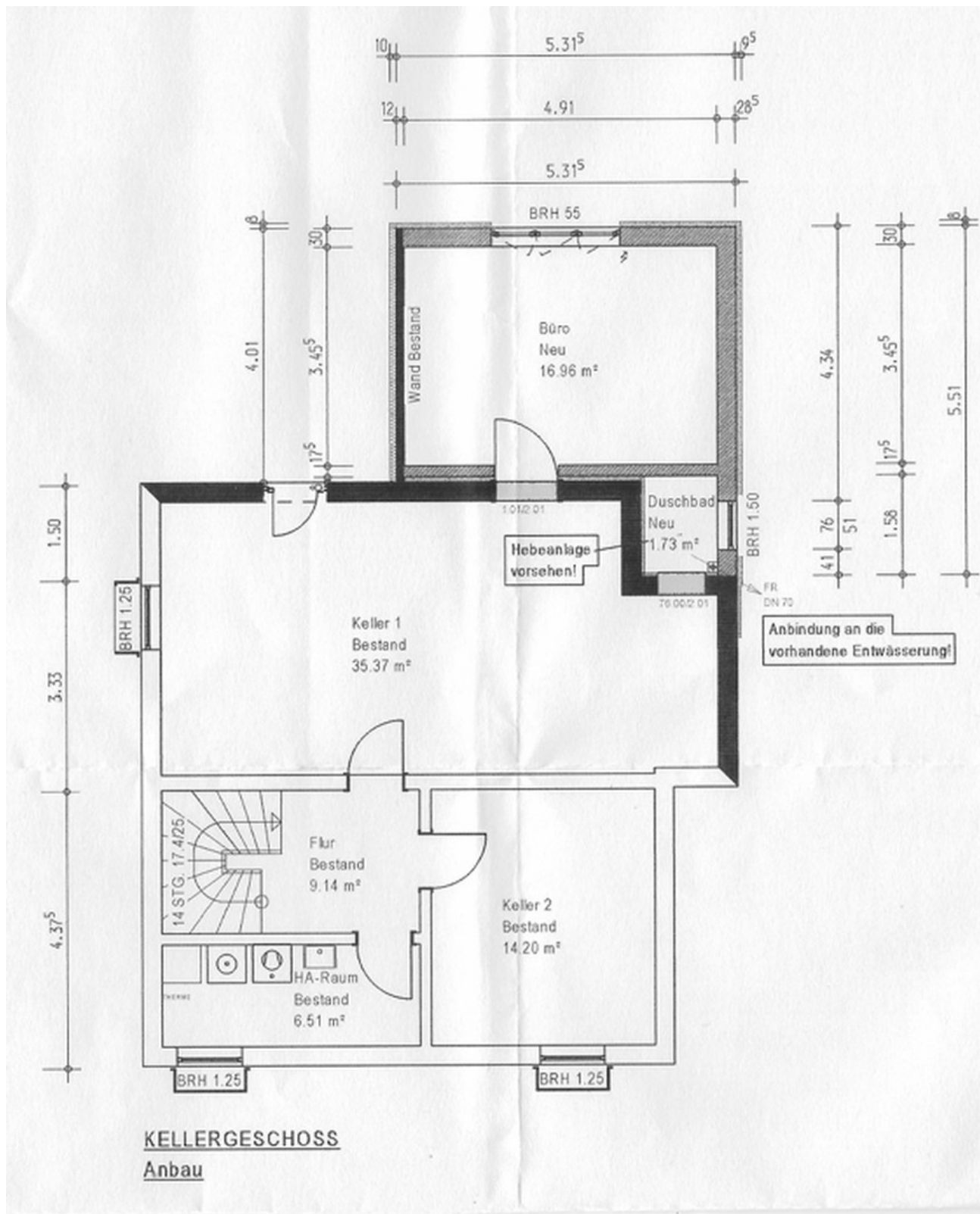
Hauswirtschaftsraum

Exposé - Grundrisse



Grundstück

Exposé - Grundrisse



Keller + Home-Office

