

*****RESERVIERT*** Exklusive Altbauwohnung mit
eigenem Garten und Stellplätzen**



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 99310 Arnstadt

Baujahr: 1928

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 143,35 m²

Nutzfläche (ca.): 18,50 m²

Nebenkosten (ca.): 350,- €

Warmmiete (ca.): 1.930,- €

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 1.580,-**

Schelkmann Immobilien

Andreasstraße 7 ° 99084 Erfurt ° Tel.: +49 (0) 361 / 240 362 02

Fax: +49 (0) 361 / 240 261 79 ° info@schelkmann.de ° www.schelkmann.de

> Erdgeschosswohnung

> Arnstadt

> 5 Zimmer

> 143,35 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 329



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	99310 Arnstadt, Am Häckerstieg 5
Baujahr	1928
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	143,35 m²
Nutzfläche (ca.)	18,50 m²
Kaltmiete	1.580,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.930,- €
Kaution	4.740,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Garage / Stellplatz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	36,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-05-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	250 m²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1

Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	vollsanziert
bezugsfrei ab	15.04.2026

> Erdgeschosswohnung

> Arnstadt

> 5 Zimmer

> 143,35 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 329



Objektbeschreibung:

Angeboten wird eine repräsentative Familienwohnung im Erdgeschoss einer hochherrschaftlichen Villa im Süden Arnstadts, die erst vor drei Jahren hochwertig und detailverliebt saniert wurde.

Die 143,35 m² große 5-Zimmerwohnung überzeugt mit einer sympathischen Raumaufteilung und sowohl geschmackvoller, als auch moderner Rundumsanierung. Hier harmonisiert Designvinylboden in Eichenparkettoptik und Stieltüren auf der einen Seite mit Fußbodenheizung auf Basis einer Luft-/Wärmepumpe auf der anderen Seite. Von der Wohnung gelangen Sie direkt auf Ihre Terrasse im eigenen Gartenteil, den Sie ganz nach Lust und Laune gestalten können. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz und auch ein Platz im Carport mit einer geplanten Ladestation für Ihr Elektroauto (wenn Elektroauto vorhanden, wird nachgerüstet).

Die 1928 erbaute Villa steht ruhig und geschützt in zweiter Reihe und ist nur über eine Privatzufahrt direkt zu erreichen. Daher können Sie die Vorteile der nahen Bahnstation ideal nutzen (5 min Fußweg zum Südbahnhof mit direkter Verbindung nach Erfurt), ohne durch den Bahnverkehr beeinträchtigt zu werden.

Jede Etage im Haus beherbergt nur eine einzige Wohneinheit. Ihr neues Zuhause vereint Exklusivität in bevorzugter Wohnlage mit einem gemütlichen Wohnambiente im Grünen.

Die Wohnung wird für eine Kaltmiete in Höhe von 1.580,00 EUR angeboten. Diese Miete setzt sich aus 1.430,00 EUR (9,98 EUR/m²) reine Wohnungsmiete und 150,00 EUR Stellplatz- und Carportmiete zusammen. Hinzu kommen Nebenkosten inkl. Heizkosten in Höhe von 350,00 EUR. Das entspricht einer Warmmiete in Höhe von 1.930,00 EUR im Monat.

Drei Monatskaltmieten sind als Kautions zu hinterlegen. Die Wohnung kann zeitnah zum 01.06.2026 angemietet werden. Eine dreijährige Mindestmietdauer ist dabei erwünscht.

Natürlich werden von Ihnen als Mieter keinerlei Provisionszahlungen oder Bearbeitungsgebühren erhoben.

Ausstattung:

Sind Sie auf der Suche nach einer perfekten Altbauwohnung für Sie und Ihre Liebsten?

Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie! Die erst vor drei Jahren hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung empfängt Sie mit einem kleinen Flur. Zur Rechten liegt ein großes zentrales Erkerzimmer mit perfekt eingepassten Schiebetüren zu beiden Seiten, von denen kleinere z.B. Schlafzimmer abgehen. Im Grundriss ist dieses Zimmer als Esszimmer deklariert. Die jeweilige Nutzung der Zimmer bleibt natürlich

Ihnen selbst überlassen. Gleich im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich natürlich auch ein Gäste-WC.

Das große, helle Wohnzimmer ist Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt in Ihren eigenen Garten mit bereits angelegter Terrasse. Natürlich ist der gesamte Wohnbereich mit Designvinylboden in Eichenparkettoptik ausgelegt und harmonisch eingepasste Stiltüren vervollständigen das Ambiente. Für wohlige Wärme sorgt Ihre Fußbodenheizung, die durch eine moderne Luft-/Wasserwärmepumpe betrieben wird.

Die Küche zur Gartenseite ist perfekt für Ihre eigene Einbauküche vorbereitet. Ein weiteres Zimmer zweigt rechterhand von der Küche ab. Zur Linken führt ein weiterer Flur vorbei an Speisekammer und Hauswirtschaftsraum in Ihr großes, modernes Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze - ein Außenstellplatz und ein Stellplatz im neu errichteten Carport mit Ladestation für Ihr Elektroauto. Im Carport ist außerdem ein abschließbarer Fahrradschuppen integriert. Selbstredend ist auch ein geräumiger Kellerraum Ihrer Wohnung zugeordnet. Die Toreinfahrt zum Grundstück ist mit einer automatischen Funk-Fernsteuerung ausgestattet und die Wege sind mit einer Außenbeleuchtung ausgestattet sein.

Sie haben dieses Gebäude in einem der Immobilienportale entdeckt? Zusätzliches Bildmaterial zum Objekt finden Sie auf unserer Website www.schelkmann.de

Lagebeschreibung:

Die Bachstadt Arnstadt ist der älteste Ort Thüringens. Sie überzeugt nicht nur durch ihre charmante Altstadt und große Kulturlandschaft, sondern macht sich auch mehr und mehr als Wirtschaftsstandort einen Namen.

Nur 20 km von der Landeshauptstadt Erfurt entfernt, in unmittelbarer Nähe des Autobahnkreuzes Erfurter Kreuz wächst das Industriegebiet im Norden der Stadt stetig und beständig an. Arnstadt wurde in den letzten Jahren auch Dank der sehr guten Bahnanbindung zur Landeshauptstadt (ca. alle 20 min und zwei Bahnhöfe in der Stadt) zu einem beliebten Wohnort auch zahlreicher Erfurter, die die gute Anbindung einerseits, aber auch die Ruhe und Behaglichkeit der gemütlich Kleinstadt schätzen.

Die Kreisstadt bietet ein harmonisches Wohnumfeld und ein großes kulturelles Angebot: z.B. das Schlossmuseum im Neuen Palais mit der Puppenstadt Mon plaisir, der Tierpark Fasanerie, das Theater im Schlossgarten und das Bachhaus. Das Bach-Festival und das Kleinkunstfestival Künste in Haus und Hof ziehen jedes Jahr Gäste aus nah und fern in ihren Bann.

Auch Naturverbundenen kommen hier nicht zu kurz - nicht ohne Grund gilt Arnstadt auch als Tor zum Thüringer Wald.

Sonstiges:

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Arnstadt

> 5 Zimmer

> 143,35 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 329



Alle Angaben entsprechen den vom Auftraggeber gegebenen Informationen. Das Maklerbüro Schelkmann Immobilien haftet bei unrichtigen Angaben nur im Falle grober Fahrlässigkeit oder bei Vorsatz.

Bitte nutzen Sie keinerlei Bilder, Videomaterial, Anhänge oder sonstige graphische Darstellungen aus diesem Exposé für gewerbliche Zwecke oder in ungebührlicher Weise- alles ist Eigentum des Maklerbüros Schelkmann Immobilien und darf nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden. Vielen Dank!

Objektbilder:



Helle Fensterfront im Erker



Wohnzimmer mit Loggia und Terrassenausgang



Blick vom Esszimmer ins Schlafzimmer



Hochwertige Immobilie in Arnstadt



Esszimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



Kleine Stuckelemente



Wohnen im sanierten Altbau



Traumzimmer mit Schiebetüren



Schlafzimmer zur Rechten



Schlafzimmer zur Linken



Großes, helles Wohnzimmer_

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



Schlafzimmer am Esszimmer



Exklusives Wohnen in zweiter Reihe



Terrassenzugang vom Wohnzimmer



Gartenansicht Erdgeschosswohnung



Große Fensterfront im Wohnzimmer mit Terrassentür



Privatgarten mit Terrasse

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



Terrasse mit direktem Wohnungszugang



Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche



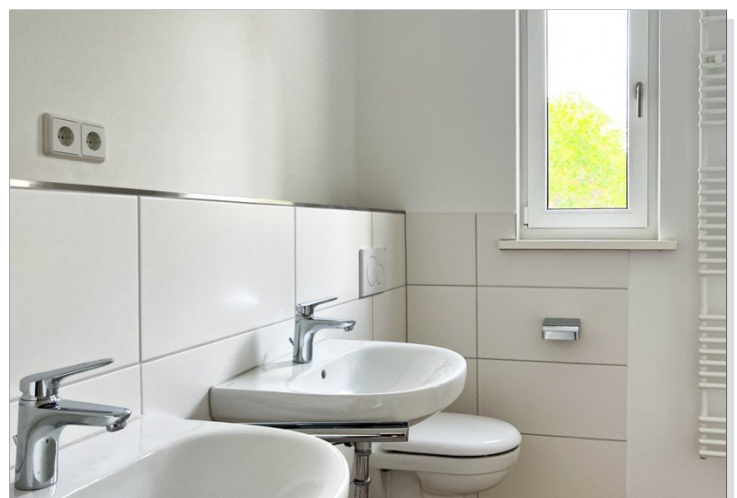
Neu errichteter Carport



Große ebenerdige Dusche



Hochwertige Ausstattung mit Design- Vinylboden



Großes klassisches Badezimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



Wohnungseingangstür



Hinterer Flur mit Speisekammer



Gäste- WC



Durchgang zur Speisekammer



Küche mit Blick in den Flur



Großes Küchenfenster

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Arnstadt

> 5 Zimmer

> 143,35 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 329



Küche mit Glaseingangstür und Tür zum Hauswirtschaftsraum



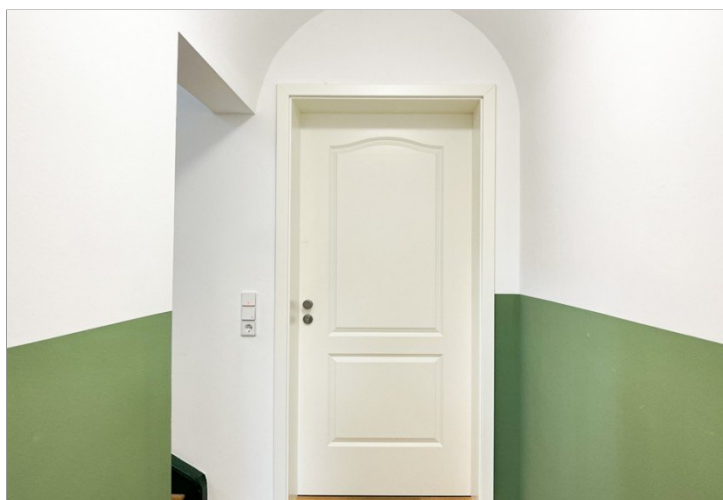
Hauseingang mit Flair



Perfekt vorbereitete Küche mit Blick in weiteres Zimmer



Großer Kellerraum



Eingang zur Traumwohnung



Modernste Heizungsanlage

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



Privater Gartenbereich



Einfahrt zum Objekt



Große Gartenwohnung im Grünen



Große Erdgeschosswohnung in Arnstadt



Sanierter Altbau mit modernster Heiztechnik



Zufahrt mit Stellplätzen zum Grundstück

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

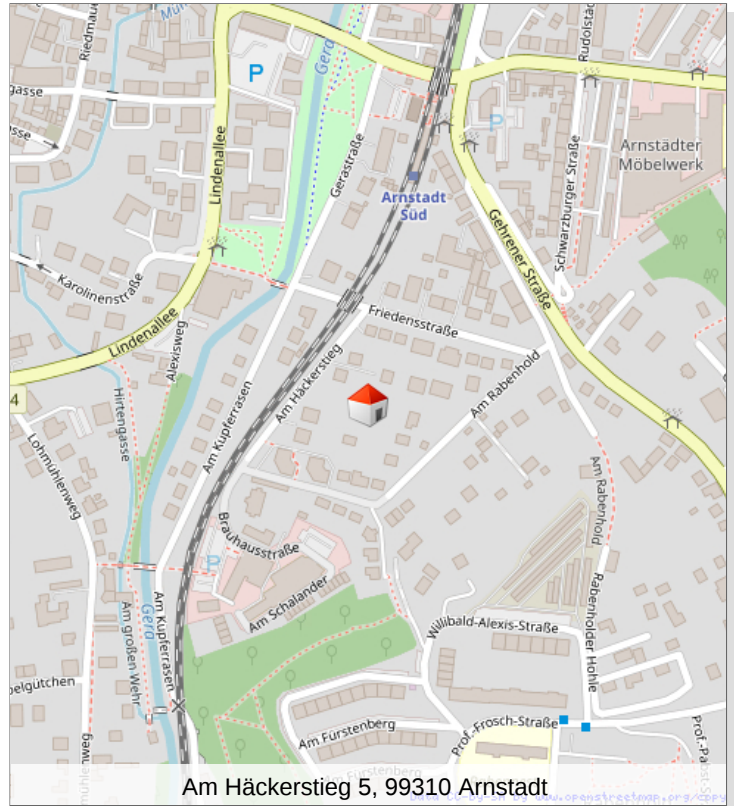
- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



Grundstückszufahrt mit Stellplätzen



Wohnen in zweiter Reihe



Am Häckerstieg 5, 99310 Arnstadt

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



Grundriss
Erdgeschosswohnung mit
Terrasse & Garten,
PKW- SP & Carport

143,35 m² WFL

Am Häckerstieg 5
99310 Arnstadt

SHELKMANN
IMMOBILIEN
TRADITION  LEBENSFREUDE

Grundriss Erdgeschosswohnung

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Arnstadt
- > 5 Zimmer

- > 143,35 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 329



**SHELKMANN
IMMOBILIEN**
TRADITION  LEBENSFREUDE

Willkommen bei Schelkmann Immobilien- Ihrem Immobilienmakler im Herzen Deutschlands

Wir vermarkten als Immobilienmakler mit Sitz in
Erfurt Wohn- und Geschäftsimmobilien im Raum
Mittelthüringen.

Schelkmann Immobilien bietet Ihnen
kompetente Beratung, markgerechte Bewertung
und langjährige Erfahrung.

Immobilienengeschäfte sind Vertrauenssache-
Lernen Sie uns unverbindlich kennen!

Schelkmann Immobilien | Andreasstraße 7 | 99084 Erfurt | T. 0361.24036202 | www.schelkmann.de | info@schelkmann.de

Immobilienmakler Arnstadt_Schelkmann Immobilien

Eckdaten

> 5 Zimmer

> Objektnummer: 329



Ansprechpartner:

E-Mail: info@schelkmann.de

Firmendaten:

Internet: www.schelkmann.de

Zuständige Aufsichtsbehörde inkl. Adresse:
Stadtverwaltung Erfurt, Bürgeramt Abteilung Gewerbe und
Aufsichtsangelegenheiten 32.03, Bürgermeister-Wagner-Straße 1 in
99084 Erfurt

Ihre Notizen: