


# 5.000 € Preisvorteil bei Beurkundung bis zum 30. Nov. 2026!

Am Kesselbrunn 43A, 99310 Arnstadt

| Kaufpreis | Zimmer | Etage | Wohnfläche |
|---|---|---|---|
| 129.000,00 € | 3 | 2 | 71 m² |



# OBJEKTDATEN

Immobilienart: Wohnung zum Kauf
Immobilientyp: Dachgeschosswohnung
Baujahr: 1994
Kaufpreis: 129.000 €
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gas
Provision: 5.569,00 EUR inkl. 19% Ust.
Bezugsfrei ab: sofort!
Wohnfläche: 71,49 m²
Etagenanzahl: 3

Zimmer: 3
Einbauküche: Ja
Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 1
Bad: Wanne, Dusche, Fenster
Stellplätze: 1
Stellplatz Kaufpreis : Freiplatz 7.500,00 €
Fenster: Kunststoff
Objektzustand: gepflegt

## Energieausweis

Energieausweis: vorhanden
Energieausweistyp: Verbrauch
Endenergieverbrauch: 113.60 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D
Wesentlicher Energieträger: ERDGAS_SCHWER

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Der Preisvorteil bei Beurkundung bis zum 30.11.2026
von 5.000,00 € setzt sich wie folgt zusammen:
2.500,00 € auf den Kaufpreis
2.500,00 € auf die Maklerprovision

Vor meinem Besichtigungstermin habe ich mich zunächst intensiver mit Arnstadt beschäftigt. Dabei hat mich die Stadt durchaus überrascht. Als älteste Stadt Thüringens verbindet Arnstadt historischen Charme mit einer wirtschaftlichen Stärke, die man auf den ersten Blick vielleicht nicht erwartet. Insbesondere das Industriegebiet Erfurter Kreuz mit seinen zahlreichen namhaften Unternehmen macht den Standort aus meiner Sicht zu einer langfristig interessanten Adresse für Ihre Immobilieninvest.

Das Angebot richtet sich in erster Linie an Kapitalanleger. Der Eigentümerin ist es wichtig, dass die Mieterin gemeinsam mit ihrer Tochter weiterhin in der Wohnung wohnen bleiben kann.

Schon das Gebäude selbst vermittelt einen ausgesprochen gepflegten Eindruck. Ganz gleich, von welcher Seite man sich dem Haus nähert. Die Architektur, die gepflegten Außenanlagen und der sehr gute Gesamtzustand zeigen, dass hier dauerhaft Wert auf den Erhalt der Immobilie gelegt wird. Das helle Treppenhaus mit seinem markanten Spitzerker, den Natursteinböden und den großzügigen Fensterflächen vermittelt bereits beim Betreten ein hochwertiges Wohngefühl.

Den eigentlichen Überraschungseffekt hatte ich dann beim Betreten der Wohnung.

Nach rund drei Jahrzehnten im Immobiliengeschäft begegnet man nur noch selten einem Grundriss, der einen wirklich beeindruckt.

Diese Wohnung zeigt eindrucksvoll, dass nicht die Quadratmeterzahl über die Wohnqualität entscheidet, sondern die Qualität der Planung. Dem Architekten ist es gelungen, rund 70 m² Wohnfläche so intelligent aufzuteilen, dass eine Drei-Zimmer-Wohnung entstanden ist, die sich problemlos auch von bis zu drei Personen komfortabel nutzen lässt.

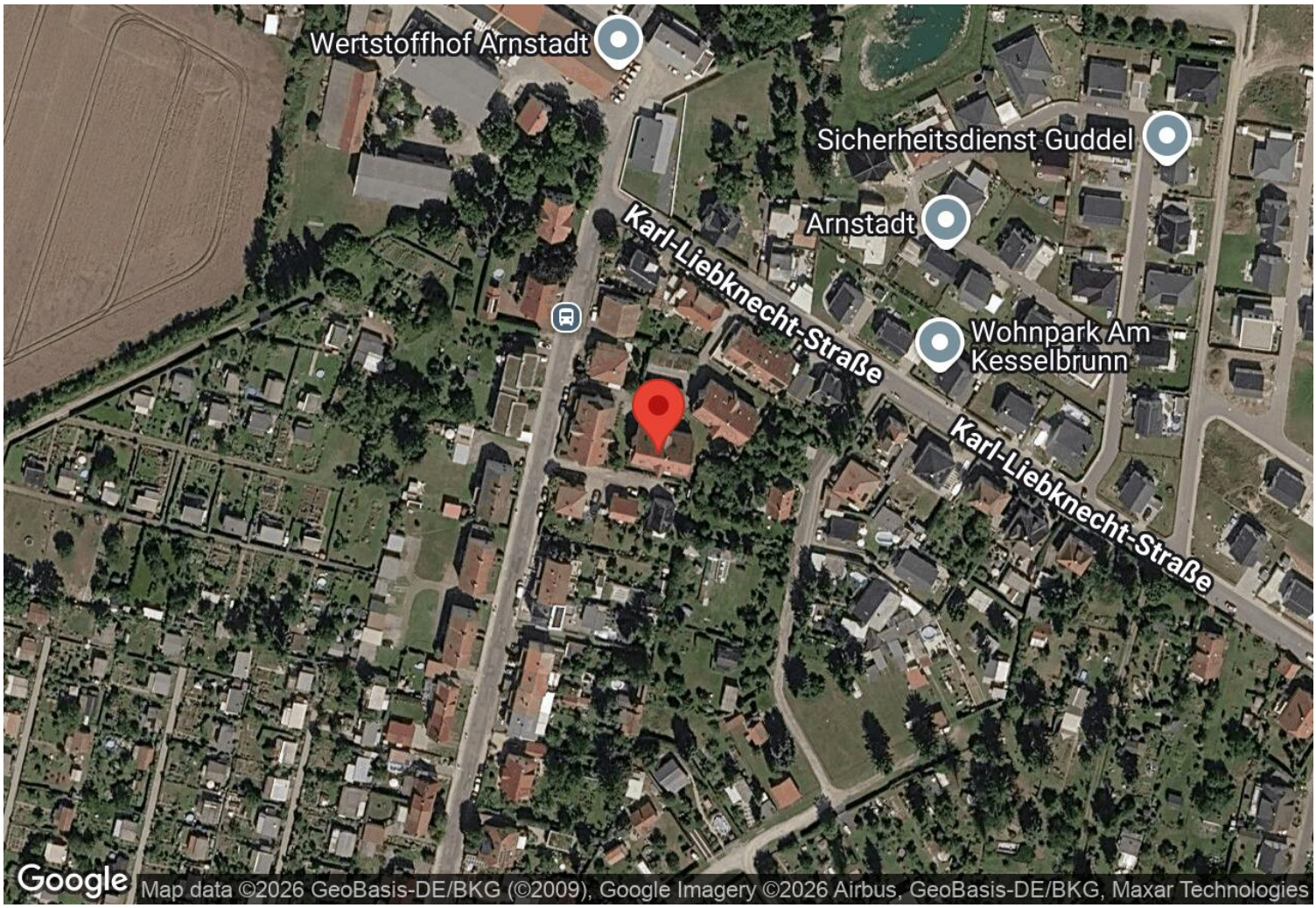
Das großzügige Wohnzimmer erhält Tageslicht aus zwei Himmelsrichtungen und bietet direkten Zugang zum Balkon. Von hier genießt man einen schönen Blick über die ruhige, gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend kleinen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Je nach Tageszeit sorgt der unmittelbar angrenzende Baum zusätzlich für angenehmen Schatten.

Auch das Schlaf- und Kinderzimmer überzeugen mit sehr guten Raumgrößen. Piffig genutzt von der Mieterin finde ich den Flurbereich, der Platz für einen Homeoffice-Arbeitsplatz bietet. Das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie die bereits erneuerten Kunststoff-Dachflächenfenster unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Ebenso positiv präsentiert sich das Gemeinschaftseigentum. Der Kellerbereich befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Neben einem außergewöhnlich großen privaten Kellerraum stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller sowie ein separater Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

# OBJEKTDETAILS

- 71,49 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2. Obergeschoss
- Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Einbauküche
- Vinylboden
- Kunststoff, teils Dachflächenfenster
- Zentralheizung beheizt mit Gas
- großer privater Kellerraum
- separater Fahrradkeller sowie Wasch- und Trockenraum
- bis zu 1.000 Mbit/s Download, 75 Mbit/s Upload
- helles Treppenhaus mit Natursteinböden und markantem Spitzerker
- Außenstellplatz direkt vor der Tür
  Kennzahlen:
- Hausgeld 289,00 €
- Instandhaltungsrücklage 71,49 € monatlich
- Anteil Instandhaltungsr. ETW: 3.925,89 € (Stand 31.12.2025)
- Kaltmiete 693,00 €
- Umlagefähige Nebenkosten: 2.934,23 € jährlich
- Nicht Umlagefähigen Nebenkosten: 521,91 € jährlich
- Jahresmiete (kalt): 8.316,00 €
- Mietfaktor ETW: 15,51 Jahresmieten
- Bruttorendite: 6,45 %
  Kaufpreis:
- ETW: 129.000,00 EUR
- Stellplatz: 7.500,00 EUR
- Küche: 2.500,00 EUR
  Wird auf Wunsch als Inventar im KV ausgewiesen.
- Gesamtkaufpreis: 139.000,00 EUR




## Am Kesselbrunn 43A, 99310 Arnstadt

Die Immobilie liegt in Arnstadt, der ältesten urkundlich erwähnten Stadt Thüringens und Kreisstadt des Ilm-Kreises mit rund 28.586 Einwohnern. Arnstadt verbindet historisches Flair, geprägt durch die über 1.300-jährige Stadtgeschichte und die Verbindung zu Johann Sebastian Bach mit einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Ostdeutschlands.

Wirtschaftlich profitiert die Stadt maßgeblich vom Gewerbegebiet „Erfurter Kreuz", das als größtes zusammenhängendes Industriegebiet Thüringens gilt und strategisch am Autobahnkreuz A4/A71 liegt, dem meistbefahrenen Autobahnkreuz Thüringens. Prägendstes Beispiel ist die Ansiedlung des chinesischen Batteriezellherstellers CATL (Contemporary Amperex Technology), der hier sein erstes europäisches Werk für Lithium-Ionen-Batterien errichtet hat. Mit einer Investitionssumme von rund 1,8 Milliarden Euro und langfristig bis zu 2.000 geplanten Arbeitsplätzen zählt das Werk zu den bedeutendsten Industrieansiedlungen Ostdeutschlands der letzten Jahre.

Ergänzt wird dieser Wirtschaftsstandort durch weitere Unternehmen aus Maschinenbau, Automobilzulieferung und Solartechnik.

Diese wirtschaftliche Dynamik sorgt für eine überdurchschnittliche Dichte an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen im Verhältnis zur Einwohnerzahl und macht Arnstadt zu einem gefragten Wohnort für Fach- und Arbeitskräfte aus der Region. Ein Faktor, der sich positiv auf die Mietnachfrage in der Stadt auswirkt.

Die Anbindung an die Landeshauptstadt Erfurt ist mit rund 20 Autominuten sehr gut, wodurch Arnstadt auch für Pendler mit Arbeitsplatz in Erfurt eine attraktive Wohnalternative bietet. Die Innenstadt Arnstadts selbst befindet sich aktuell in einer spürbaren Aufwertungsphase: Für die Neugestaltung des zentralen Marktplatzes liegt ein Fördermittelbescheid über 4,4 Millionen Euro vor, zusätzlich wird der Theaterplatz aufgewertet und die soziale Infrastruktur mit neuen Freizeit- und Begegnungsangeboten gestärkt.

# SONSTIGES

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den gemeinsamen Besichtigungstermin.

Tim Grebe - 0172 2871060

GREBE CONSULT Immobilien e. Kfm.
Immobilienmakler in Berlin und Brandenburg

## Platz für Ihre Notizen:

# IHR ANSPRECHPARTNER

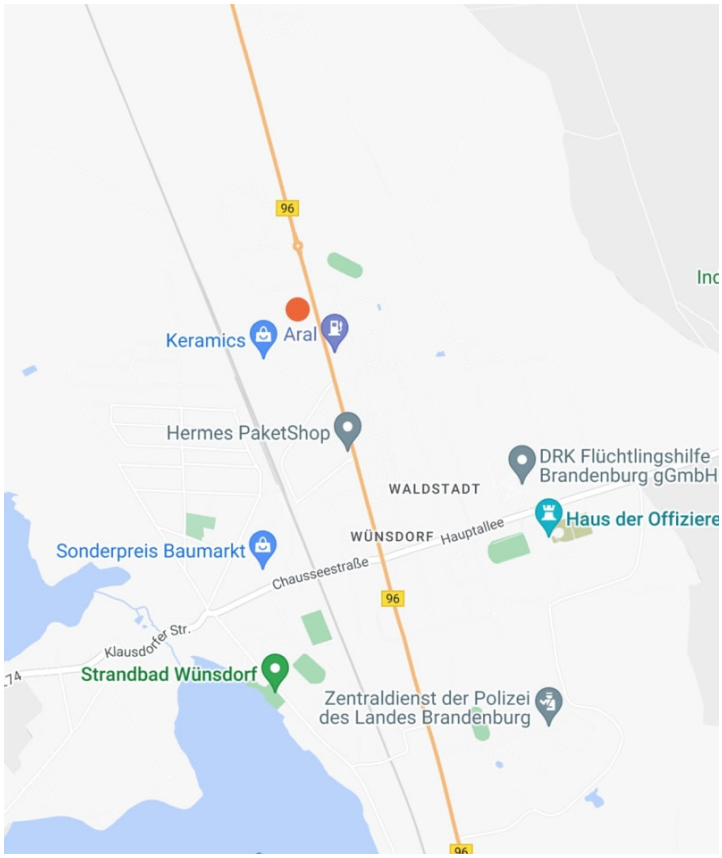


**Herr Tim Grebe**
Berliner Allee 52
15806 Zossen / Wünsdorf

Mobil: 00491722871060
mein-neues-zuhause@grebe-consult.com
Webseite: www.grebe.immobilien

# KONTAKT

Grebe Immobilien




**GREBE CONSULT Immobilien**
Berliner Allee 52
15806 Zossen
Deutschland

Telefon: 0049 33702 681 485
www.grebe.immobilien

Vertretungsberechtigter: Tim Grebe
Aufsichtsbehörde: Gewerbeamt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen
Handelsregister: HRA 5920 P in Potsdam

**Für die Redaktion von Focus zählt GREBE CONSULT Immobilien zu Deutschlands besten Immobilien-Maklern.**
Quelle: Focus Maklerliste 2012 – 2017