

Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial – ideal für Handwerker und kreative Köpfe

CODE DU BIEN: 24254116



PRIX D'ACHAT: 120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 538 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24254116                      |
| Surface habitable      | ca. 145 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1900                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 120.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 195 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.11.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 321.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1993                      |

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



### Die *optimale* Finanzierungs-lösung für die Wunschimmobilie.



Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter



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



CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



### Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.



#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine



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



KI-basiertes Homestaging

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



### **Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**



#### **Vorteile rund um den Verkäuferservice:**

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit



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



CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



**Jederzeit informiert  
über die Wertentwicklung  
der eigenen Immobilie/n.**



**Vorteile der Online-Immobilienbewertung:**

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis



CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
und **professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



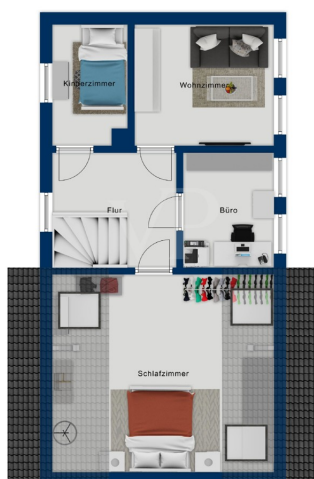
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

VON POLL IMMOBILIEN | Shop Weimar | Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar | [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das um ca. 1900 erbaut wurde und sich über die Jahre hinweg einer schrittweisen Modernisierung, mit verbleibenden Restarbeiten, unterzogen wurde.

Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> bietet es reichlich Raum für eine kleine Familie oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Das ca. 538 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen gemütlichen Garten, zwei Garagen sowie ein Nebengelass, welches bereits neu eingedeckt wurde. Hier besteht die Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Wünschen zu vollenden, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, eine geräumige Küche, Lagerräume, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Zu den bereits durchgeführten Modernisierungen zählen unter anderem eine neue Dacheindeckung, der Austausch der Fenster und eine teilweise Erneuerung der Elektrik. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 1993, wurde jedoch vor etwa zwei Jahren außer Betrieb genommen.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die handwerklich begabt sind oder sich ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Haus bietet zahlreiche Optionen zur individuellen Anpassung und Weiterentwicklung.

In ruhiger Umgebung gelegen, eignet sich das Haus für all jene, die ein Zuhause mit viel Potenzial suchen, in dem sie sich verwirklichen und gleichzeitig die Ruhe abseits des städtischen Trubels genießen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ein Energieausweis lag zur Erstellung der Anzeige nicht vor.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihr Von Poll Team aus Weimar

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Détails des commodités

Bauernhaus mit Garage & Stallung

- Gesamtwohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 538 m<sup>2</sup>
- 2 Etagen (EG, OG, DG)
- klassisches Kaltdach
- 2 Garagen
- 1 Bad
- 1 Gäste-WC
- 9 Zimmer

**CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Tout sur l'emplacement

Der kleine Ort Ulrichshalben gehört zur Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße und liegt südwestlich direkt an der Ilm neben dem größeren Ort Oßmannstedt. Ulrichshalben selbst verfügt über einen Kindergarten. In Oßmannstedt findet man eine Grundschule, sowie das neue Freibad.

Die Ortschaft liegt zwischen den Städten Weimar und Apolda und ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle, für Schulbus und den öffentlichen Nahverkehr, befindet sich direkt gegenüber. Vor allem durch den Bahnhof in Oßmannstedt bietet sich eine hervorragende Möglichkeit der mobilen Anbindung zwischen den einzelnen Städten.

Ulrichshalben hat nach offizieller Bekanntgabe ca. 300 Einwohner.

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 321.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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