

Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in bevorzugter Lage

CODICE OGGETTO: 24254217



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

PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,25 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 972 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24254217                  |
| Superficie netta    | ca. 124,25 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1900                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                                    |                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 139.000 EUR                                         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1994                                                |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                       |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                           |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Pellet        |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.10.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 147.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022                                |

CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



### Die *optimale* Finanzierungslösung 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



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



### 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



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



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

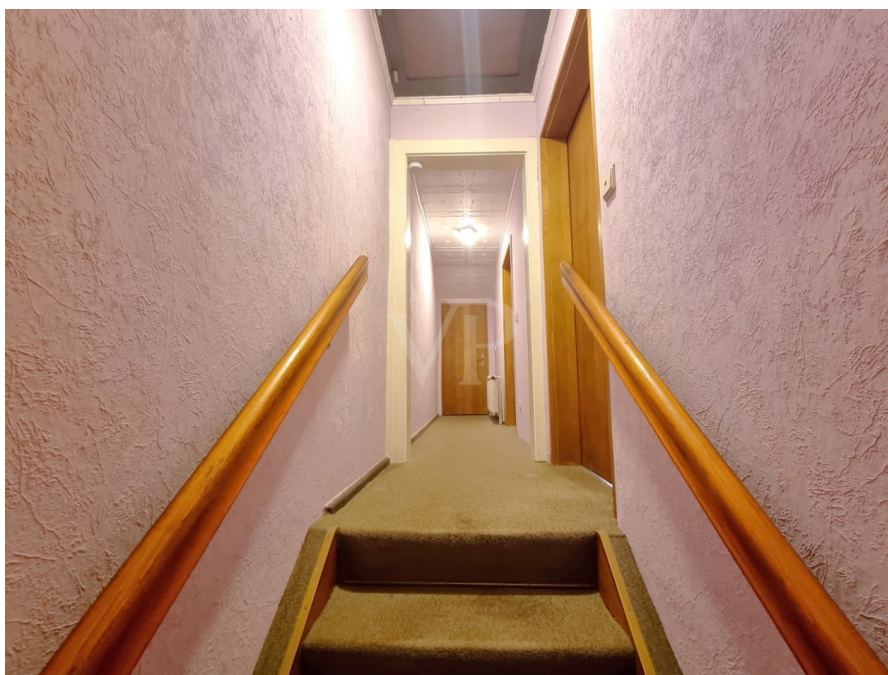


**Vorteile rund um den Verkäuferservice:**

- 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)



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La proprietà



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



VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Una prima impressione

Im Ortskern von Ulrichshalben steht ein um 1900 erbautes Einfamilienhaus zum Verkauf, welches 1996 erweitert und umgebaut wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 972 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Anwesen wurde zuletzt 1996 modernisiert, u. a. wurde die Elektrik erneuert und ein Anbau errichtet, um mehr Wohnfläche zu schaffen. Der große rückwärtige Garten ist nach Norden ausgerichtet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Nebengebäude, welches zwar baufällig ist, aber durch geeignete Maßnahmen weiteren Raum zur Vergrößerung der Wohnfläche bietet. Eine große Aufwertung stellt die im Juni 2022 eingebaute Pelletheizung dar, die für eine zeitgemäße Energieversorgung sorgt. Zur Straße hin bietet eine Doppelgarage ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und gibt die Chance, durch Umbauten zusätzliches Potenzial zu erschließen. Für Käufer mit handwerklichem Geschick oder solche, die ihr Traumhaus nach eigenen Wünschen formen möchten, eröffnet diese Immobilie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potenzial in ruhiger, ländlicher Umgebung, die mit den richtigen Investitionen in neuem Glanz erstrahlen könnte. Die Immobilie eignet sich für eine kleine Familie oder Paare, die Platz in ruhiger Umgebung und Veränderungspotenzial suchen. Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage über das entsprechende Kontaktformular. Ihr Von Poll Team aus Weimar

**CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Dettagli dei servizi

Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Baujahr: ca. 1900

Sanierung: 1995 (Elektrik, Heizkörper, Anbau)

Pelletheizung 2022

Bauweise: Massiv- und Lehmhaus

Grundstück: ca. 972 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>

Etagen: 2 (EG und OG)

Räume: 5 + Küche & Bad

Grundstück ca. 972 m<sup>2</sup>

großer Garten

Deckenhöhe ca. 2,20 m

reichlich Nebengelass

Pelletheizung - Einbau 06/2022

Doppelgarage vor dem Haus

**CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Tutto sulla posizione

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 in direkter Nähe. 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.

**CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 147.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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