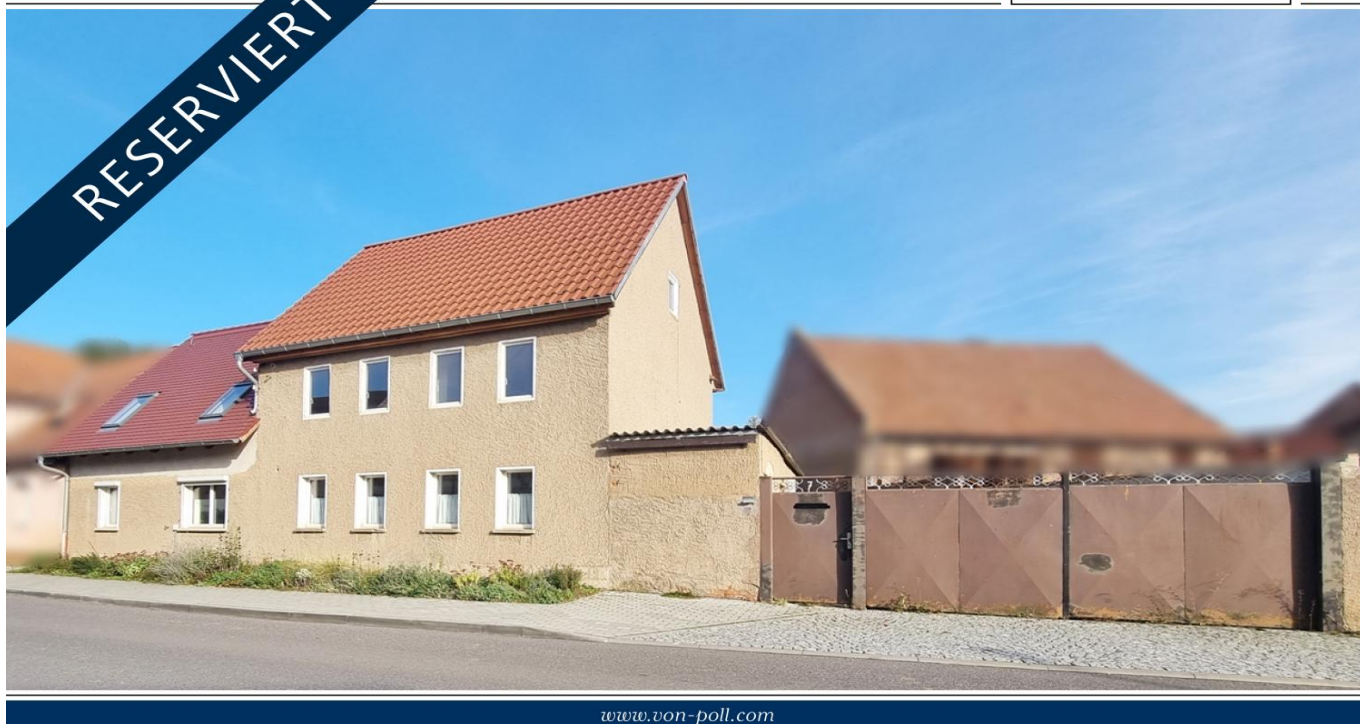


Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

Charming detached house with great potential – ideal for craftsmen and creative minds

Property ID: 24254116

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 538 m²

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

At a glance

Property ID	24254116
Living Space	ca. 145 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	120.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 195 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	321.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

The property



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



Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

The property



Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

The property



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

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

The property



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



Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

The property



Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

The property



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



www.von-poll.com/weimar



Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

The property

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



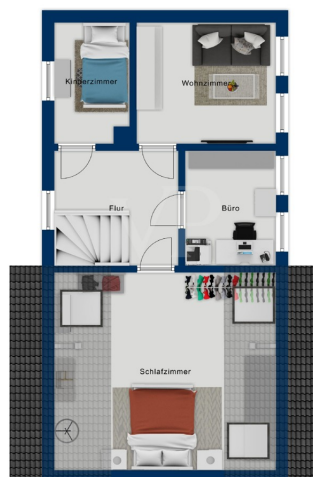
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

www.von-poll.com/weimar

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

A first impression

For sale is a charming detached house, built around 1900, which has undergone gradual modernization over the years, with some finishing touches remaining. With approximately 145 m² of living space, it offers ample room for a small family or couples who value a quiet location and the opportunity for individual design. The approximately 538 m² plot includes a pleasant garden, two garages, and an outbuilding that has already been re-roofed. This outbuilding offers the possibility of completing the interior to your own specifications, creating additional storage space. The house features five rooms, a spacious kitchen, storage rooms, a bathroom, and a guest toilet. Modernizations already completed include a new roof, replaced windows, and partial rewiring. The gas heating system dates back to 1993 but was decommissioned about two years ago. This property is ideal for buyers with DIY skills or those who wish to create their dream home according to their own vision. The house offers numerous options for individual customization and further development. Located in a quiet area, it is ideal for those seeking a home with great potential, where they can realize their dreams while enjoying peace and quiet away from the hustle and bustle of the city. Don't miss this opportunity and arrange a viewing appointment today! An energy performance certificate was not available at the time of this listing. If you are interested, please send us an inquiry via the contact form. Your Von Poll Team from Weimar

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

Details of amenities

Bauernhaus mit Garage & Stallung

- Gesamtwohnfläche ca. 145 m²
- Grundstücksfläche ca. 538 m²
- 2 Etagen (EG, OG, DG)
- klassisches Kaltdach
- 2 Garagen
- 1 Bad
- 1 Gäste-WC
- 9 Zimmer

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

All about the location

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.

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 321.50 kwh/(m²*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.

Property ID: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar

Tel.: +49 3643 - 46 86 586

E-Mail: weimar@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com