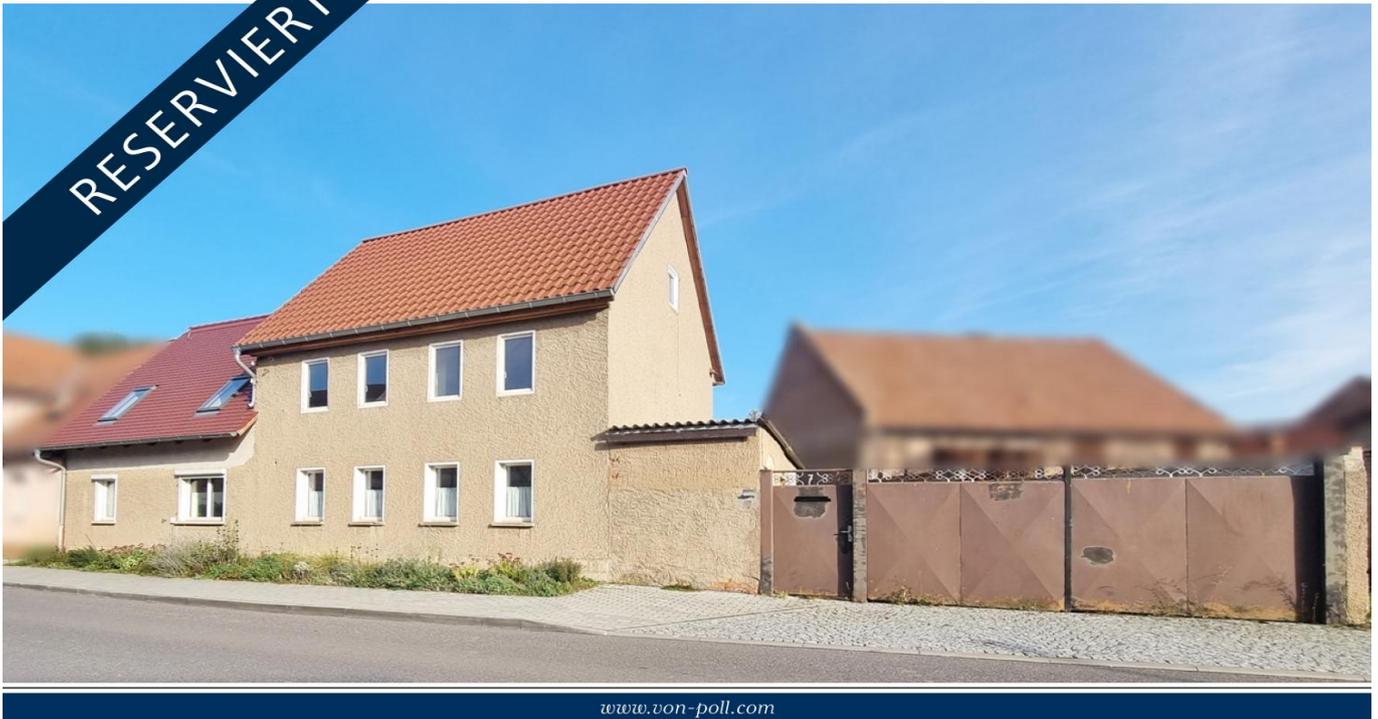


Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Encantadora casa unifamiliar con gran potencial: ideal para artesanos y mentes creativas.

Número de propiedad: 24254116

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 120.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 538 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## De un vistazo

Número de propiedad	24254116
Superficie habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	120.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 195 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	321.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.11.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propiedad



Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propiedad



### 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



Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propiedad



KI-basiertes Homestaging

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



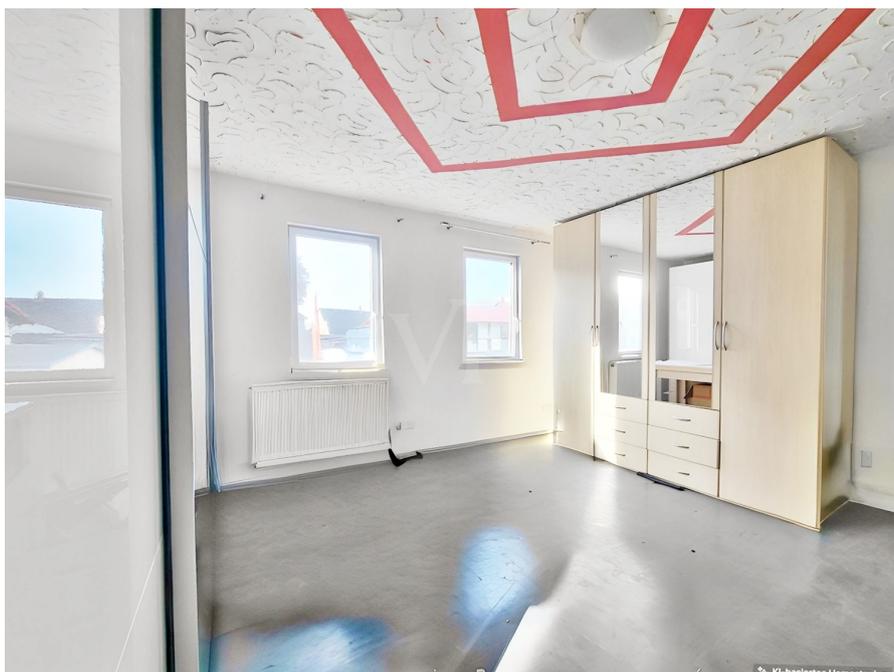
#### Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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



Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propiedad



Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propiedad



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

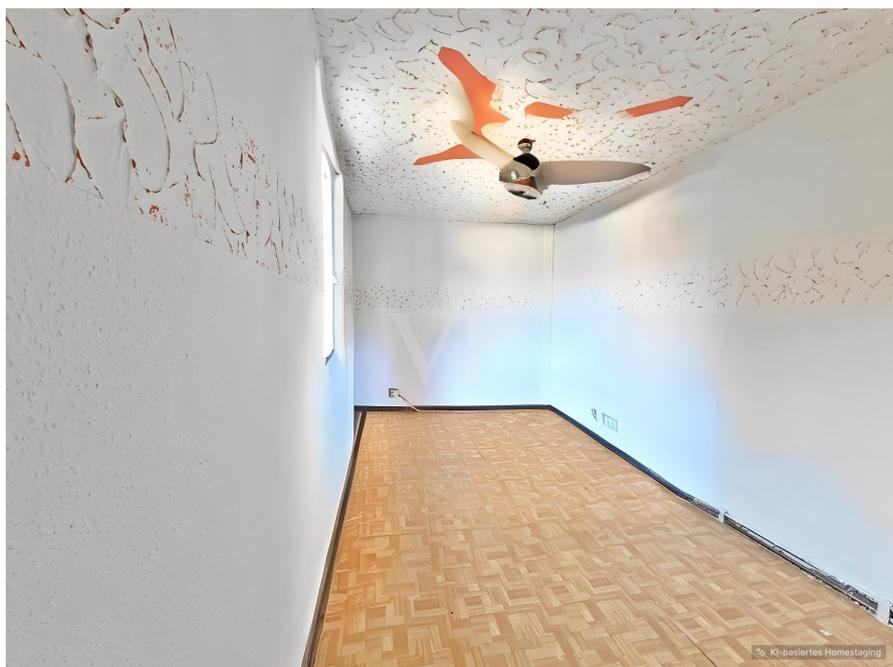


#### Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

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



KI-basiertes Homestaging

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propiedad

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



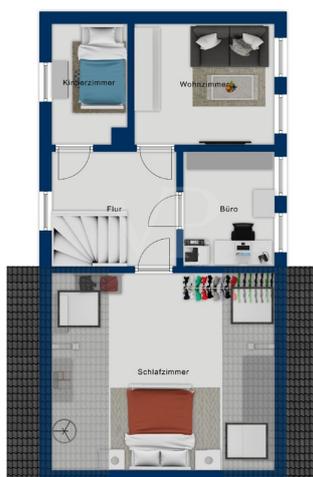
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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)

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Una primera impresión

Se vende una encantadora casa unifamiliar, construida alrededor de 1900, que se ha modernizado gradualmente a lo largo de los años, aunque aún conserva algunos detalles. Con aproximadamente 145 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece amplio espacio para familias pequeñas o parejas que valoran la tranquilidad y la posibilidad de diseñar su propia casa. La parcela de aproximadamente 538 m<sup>2</sup> incluye un agradable jardín, dos garajes y una dependencia ya techada. Esta dependencia ofrece la posibilidad de personalizar el interior a su gusto, creando espacio de almacenamiento adicional. La casa cuenta con cinco habitaciones, una amplia cocina, trasteros, un baño y un aseo. Las reformas ya realizadas incluyen un nuevo tejado, la sustitución de ventanas y una instalación eléctrica parcial. El sistema de calefacción de gas data de 1993, pero se retiró hace unos dos años. Esta propiedad es ideal para compradores con habilidades para el bricolaje o para quienes deseen crear la casa de sus sueños a su gusto. La casa ofrece numerosas opciones de personalización y desarrollo. Ubicada en una zona tranquila, es ideal para quienes buscan una casa con gran potencial, donde puedan hacer realidad sus sueños mientras disfrutan de la tranquilidad lejos del bullicio de la ciudad. ¡No pierda esta oportunidad y concierte una visita hoy mismo! El certificado de eficiencia energética no estaba disponible en el momento de publicar este anuncio. Si está interesado, envíenos una consulta a través del formulario de contacto. Su equipo de Von Poll de Weimar.

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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