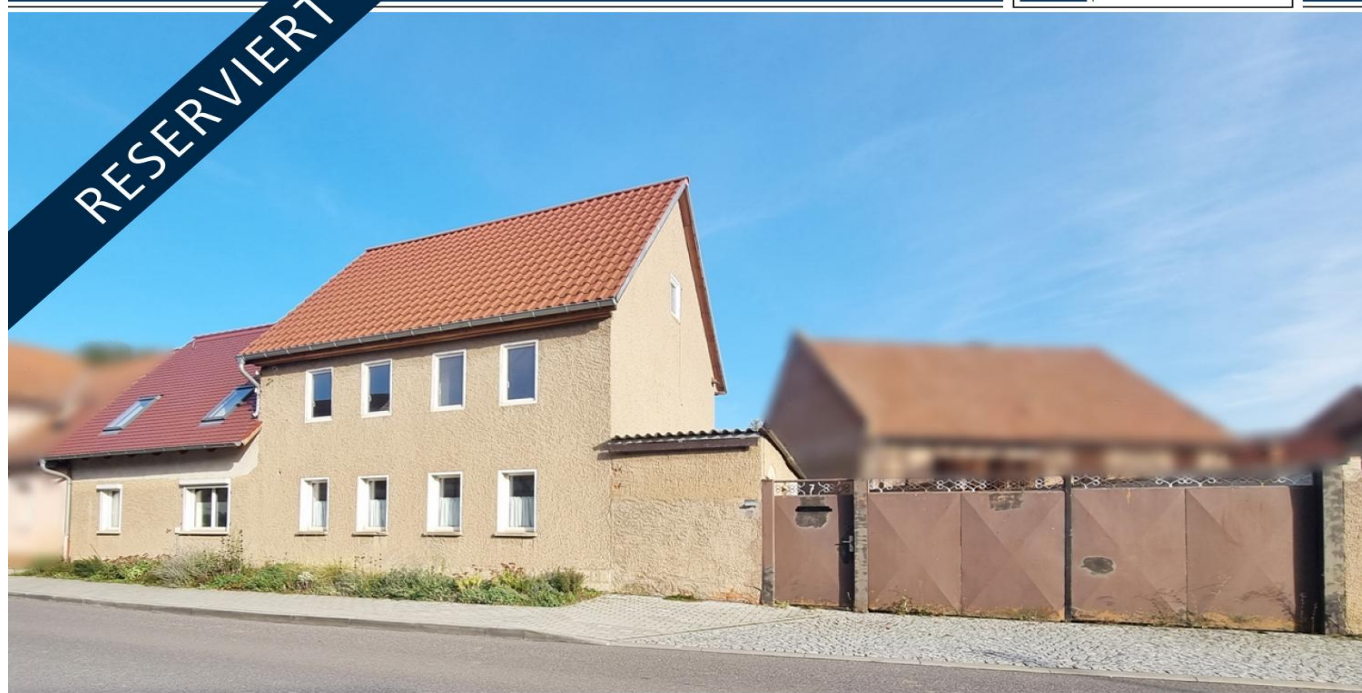


Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Charmante maison individuelle avec un grand potentiel – idéale pour les artisans et les esprits créatifs

CODE DU BIEN: 24254116

RESERVIERT



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

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* 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





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



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





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

## La propriété



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



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



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



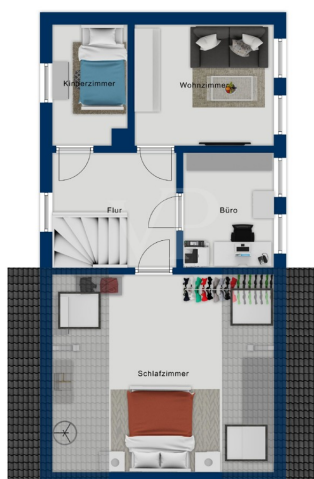
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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

À vendre : une charmante maison individuelle, construite vers 1900, qui a bénéficié d'une modernisation progressive au fil des ans, tout en conservant quelques finitions d'origine. Avec environ 145 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre un espace généreux pour une petite famille ou un couple appréciant le calme et la possibilité d'un aménagement personnalisé. Le terrain d'environ 538 m<sup>2</sup> comprend un agréable jardin, deux garages et une dépendance dont la toiture a déjà été refaite. Cette dépendance offre la possibilité d'aménager l'intérieur selon vos envies et de créer un espace de rangement supplémentaire. La maison se compose de cinq pièces, d'une cuisine spacieuse, de pièces de rangement, d'une salle de bains et de toilettes invités. Les rénovations déjà effectuées comprennent une nouvelle toiture, le remplacement des fenêtres et la réfection partielle du câblage électrique. Le système de chauffage au gaz, datant de 1993, a été mis hors service il y a environ deux ans. Cette propriété est idéale pour les acheteurs bricoleurs ou ceux qui souhaitent créer la maison de leurs rêves, à leur image. La maison offre de nombreuses possibilités de personnalisation et d'aménagement. Située dans un quartier calme, cette maison est idéale pour ceux qui recherchent un bien à fort potentiel, où ils pourront réaliser leurs rêves tout en profitant du calme et de la tranquillité loin de l'agitation urbaine. Ne manquez pas cette opportunité et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui ! Un diagnostic de performance énergétique n'était pas disponible au moment de la publication de cette annonce. Si vous êtes intéressé(e), veuillez nous envoyer une demande via le formulaire de contact. L'équipe Von Poll de 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)