

Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Maison individuelle avec grand terrain dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 24254217

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 972 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24254217 - 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: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24254217
Surface habitable	ca. 124,25 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	139.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1994
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	147.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 24254217 - 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: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254217 - 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: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété





CODE DU BIEN: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



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

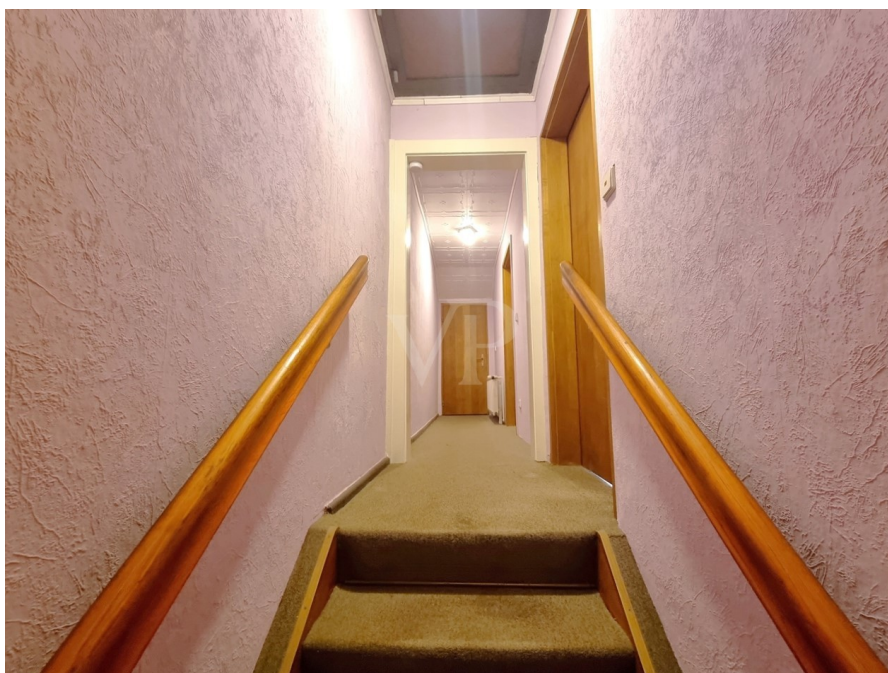


#### **Vorteile rund um den Verkäuferservice:**

- 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: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254217 - 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: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN

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





CODE DU BIEN: 24254217 - 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: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Une première impression

Au cœur d'Ulrichshalben, une maison individuelle construite vers 1900 est à vendre. Elle a été agrandie et rénovée en 1996. La surface habitable est d'environ 125 m², répartie sur 5 pièces. Le terrain généreux, d'environ 972 m², offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La propriété a été modernisée pour la dernière fois en 1996, avec notamment la mise aux normes du câblage électrique et la construction d'une extension. Le grand jardin exposé au nord offre de multiples possibilités. Une dépendance, actuellement en mauvais état, pourrait potentiellement agrandir la surface habitable après quelques aménagements. Un système de chauffage aux granulés, installé en juin 2022, constitue un atout majeur et assure un confort énergétique moderne. Un garage double donnant sur la rue offre un grand espace de stationnement et de rangement supplémentaire. La maison nécessite des travaux de rénovation et offre un fort potentiel de transformation. Pour les bricoleurs ou ceux qui souhaitent créer la maison de leurs rêves, cette propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Globalement, il s'agit d'une propriété à fort potentiel, située dans un cadre rural paisible, qui pourrait retrouver toute sa splendeur grâce à des investissements judicieux. Elle convient parfaitement à une petite famille ou à un couple recherchant de l'espace dans un environnement calme et la possibilité d'un changement. Si vous êtes intéressé(e), veuillez nous envoyer une demande via le formulaire de contact. L'équipe Von Poll de Weimar

CODE DU BIEN: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 24254217 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Plus d'informations

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 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: 24254217 - 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)