

Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Bájos, családi ház nagy lehetőségekkel – ideális kézmuvesek és kreatív elmék számára

VP azonosító: 24254116



VÉTELÁR: 120.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 538 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Áttekintés

VP azonosító	24254116	Vételár	120.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 195 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Építés éve	1900		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	321.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.11.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



**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



VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



**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



VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

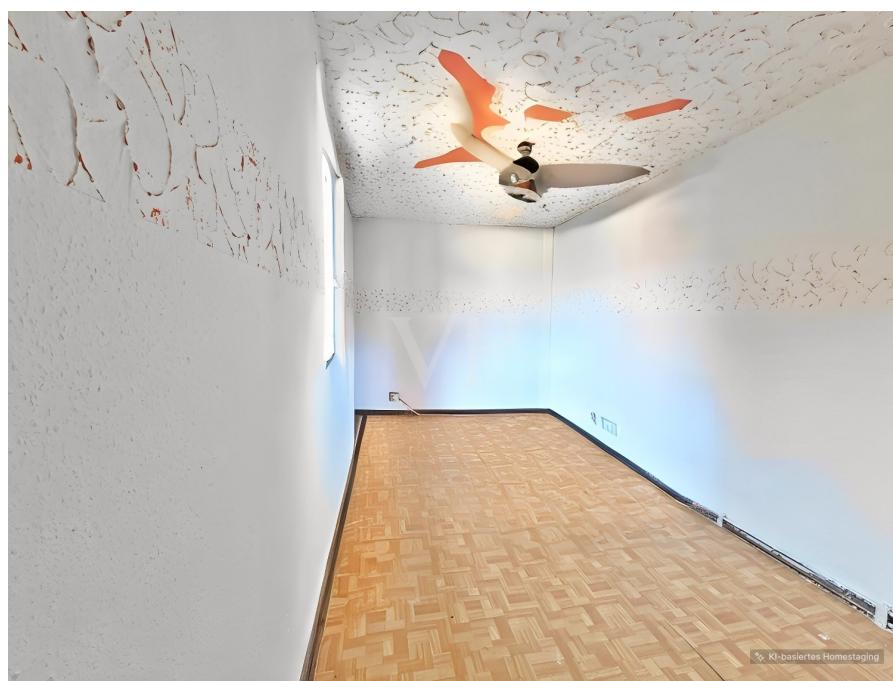


Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- 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)



VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



VERKAUF | VERMIETUNG | INVESTMENT



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 | 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)

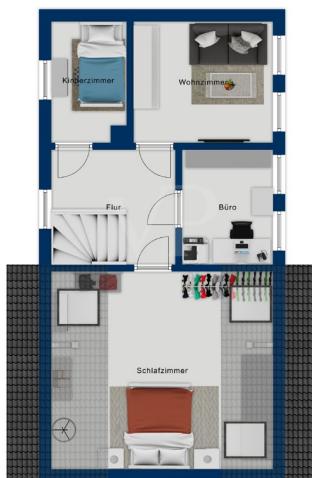
VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Alaprajzok

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Az elso benyomás

Eladó egy bájos, 1900 körül épült családi ház, amely az évek során fokozatos modernizációt esett át, néhány utolsó simítással. Körülbelül 145 m<sup>2</sup> lakóterületével bosszúval kínál egy kisebb család vagy párok számára, akik értékelik a csendes elhelyezkedést és az egyedi tervezés lehetőségét. A körülbelül 538 m<sup>2</sup>-es telekhez tartozik egy kellemes kert, két garázs és egy már felújított melléképület. Ez a melléképület lehetőséget kínál a belső tér saját elképzelés szerinti befejezésére, további tárolóhelyiségek kialakításával. A házban öt szoba, egy tágas konyha, tárolóhelyiségek, egy fürdőszoba és egy vendéglátóterem található. A már elvégzett modernizációk közé tartozik az új teto, az ablakok cseréje és a részleges vezetékezés. A gázfutási rendszer 1993-ból származik, de körülbelül két éve leszerelték. Ez az ingatlan ideális azoknak a vásárlóknak, akik barkácsolásra vágyanak, vagy akik saját elképzeléseik szerint szeretnék megalkotni álmukat otthonában. A ház számos lehetőséget kínál az egyéni igények kielégítésére és a továbbfejlesztésre. Csendes környéken található, ideális azok számára, akik nagy potenciállal rendelkeznek otthoni keresnek, ahol megvalósíthatják álmukat, miközben élvezhetik a nyugalmat és a csendet, távol a város nyüzsgésétől. Ne hagyja ki ezt a lehetőséget, és egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma! A hirdetés megjelenésekor nem állt rendelkezésre energetikai tanúsítvány. Ha érdekli, kérjük, küldjön nekünk ajánlatkérést a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül. Az Ön Von Poll csapata Weimarból

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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