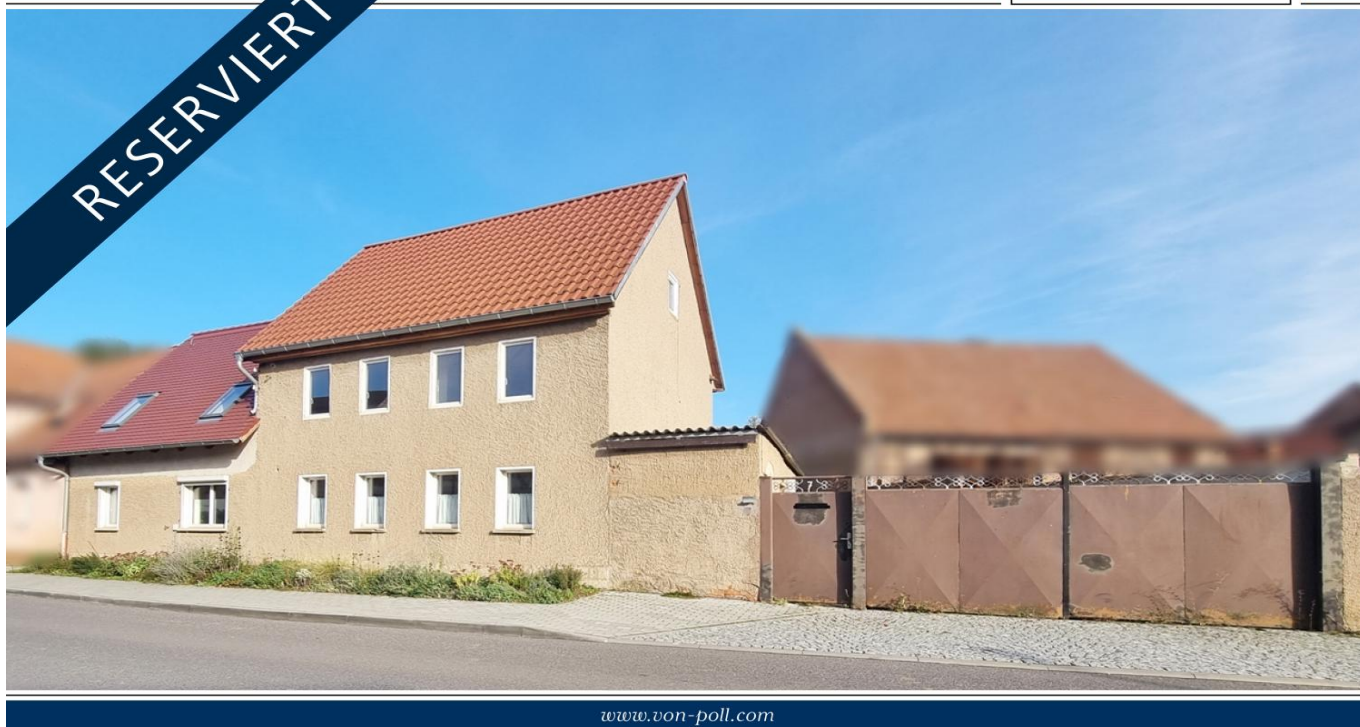


Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

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

VP azonosító: 24254116

RESERVIERT



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

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Áttekintés

VP azonosító	24254116
Hasznos lakótér	ca. 145 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	120.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 195 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.11.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	321.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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



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

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





VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Az ingatlan



### 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

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



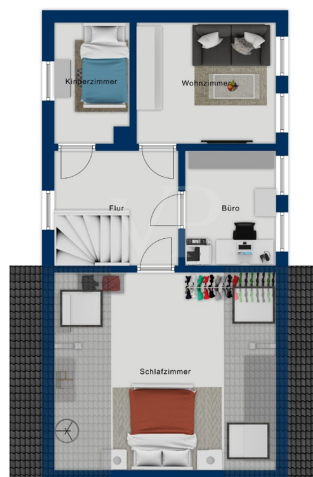
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler

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)

VP azonosító: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Alaprajzok



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 első benyomás

Eladó egy bájos, 1900 körül épült családi ház, amely az évek során fokozatos modernizáción esett át, néhány utolsó simítással. Körülbelül 145 m<sup>2</sup> lakóterületével bőséges helyet 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 vendégmosdó található. A már elvégzett modernizációk közé tartozik az új tető, az ablakok cseréje és a részleges vezetékezés. A gázfűtési 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 álmaik otthonát. A ház számos lehetőséget kínál az egyéni igények kielégítésére és a továbbfejlesztésre. Csendes környéken található, ideális azok számára, akik nagy potenciállal rendelkező otthont keresnek, ahol megvalósíthatják álmaikat, 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 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.

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 felelősségkizárásához*

---

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