

Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in bevorzugter Lage

Objektnummer: 24254217



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

KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 972 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Auf einen Blick

Objektnummer	24254217
Wohnfläche	ca. 124,25 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	139.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	147.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



### 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 Besichtigungsräum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



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

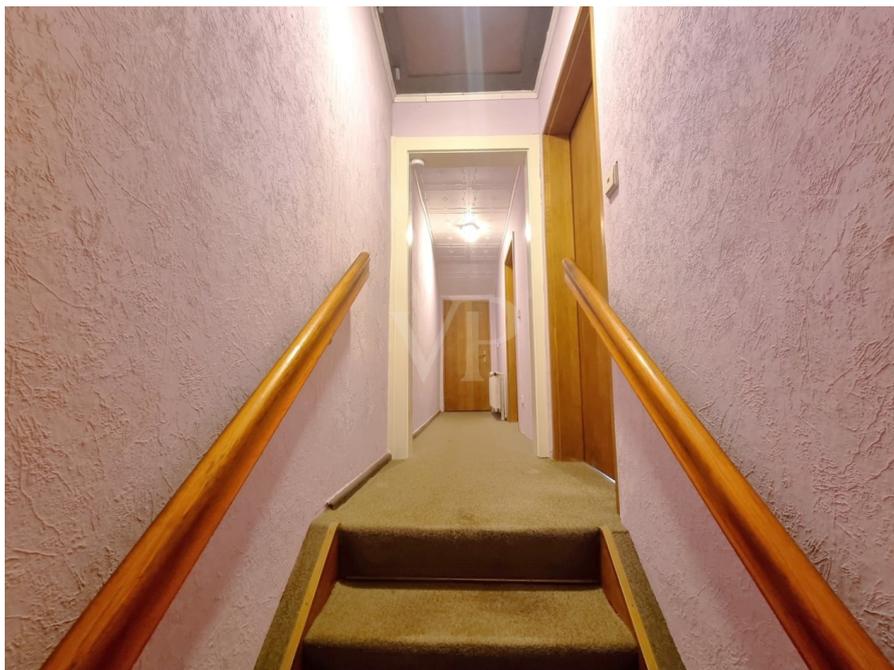


Vorteile rund um den Verkäuferservice:

- 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)



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



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



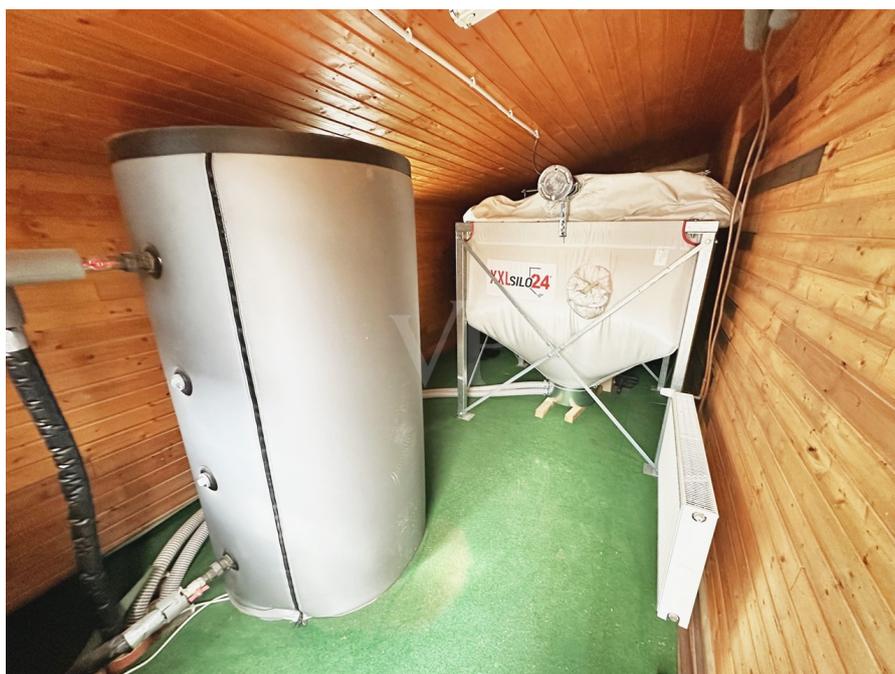
**Vorteile der Online-Immobilienbewertung:**

- 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



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Ein erster Eindruck

Im Ortskern von Ulrichshalben steht ein um 1900 erbautes Einfamilienhaus zum Verkauf, welches 1996 erweitert und umgebaut wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer.

Das großzügige Grundstück umfasst ca. 972 m<sup>2</sup> und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Anwesen wurde zuletzt 1996 modernisiert, u. a. wurde die Elektrik erneuert und ein Anbau errichtet, um mehr Wohnfläche zu schaffen.

Der große rückwärtige Garten ist nach Norden ausgerichtet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Nebengebäude, welches zwar baufällig ist, aber durch geeignete Maßnahmen weiteren Raum zur Vergrößerung der Wohnfläche bietet.

Eine große Aufwertung stellt die im Juni 2022 eingebaute Pelletheizung dar, die für eine zeitgemäße Energieversorgung sorgt.

Zur Straße hin bietet eine Doppelgarage ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und gibt die Chance, durch Umbauten zusätzliches Potenzial zu erschließen. Für Käufer mit handwerklichem Geschick oder solche, die ihr Traumhaus nach eigenen Wünschen formen möchten, eröffnet diese Immobilie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit viel Potenzial in ruhiger, ländlicher Umgebung, die mit den richtigen Investitionen in neuem Glanz erstrahlen könnte.

Die Immobilie eignet sich für eine kleine Familie oder Paare, die Platz in ruhiger Umgebung und Veränderungspotenzial suchen.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr Von Poll Team aus Weimar

Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus mit großem Grundstück  
Baujahr: ca. 1900  
Sanierung: 1995 (Elektrik, Heizkörper, Anbau)  
Pelletheizung 2022  
Bauweise: Massiv- und Lehmbau  
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 Nebenglass  
Pelletheizung - Einbau 06/2022  
Doppelgarage vor dem Haus

**Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 24254217 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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