**Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial – ideal für Handwerker und kreative Köpfe

***??????? ????????: 24254116***

**???? ??????: 120.000 EUR • ?????????: ca. 145 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 538 m²**

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24254116 |
| ????????? | ca. 145 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1900 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 120.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 195 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ????? |

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 19.11.2034 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 321.50 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1993 |

??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

**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

*www.von-poll.com/weimar*

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

**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*

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

***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*

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ?? ???????

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

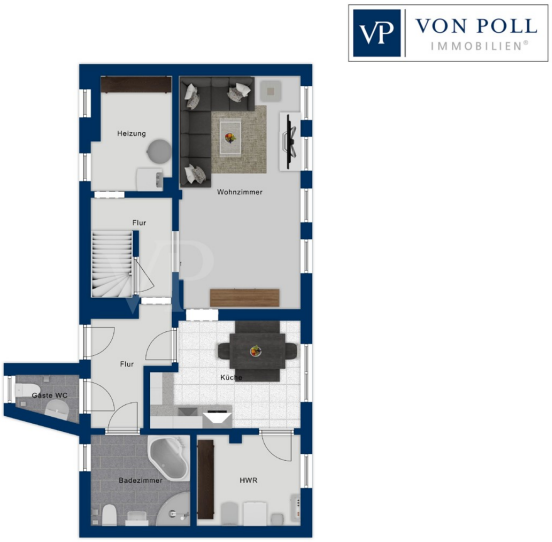
*www.von-poll.com/weimar*

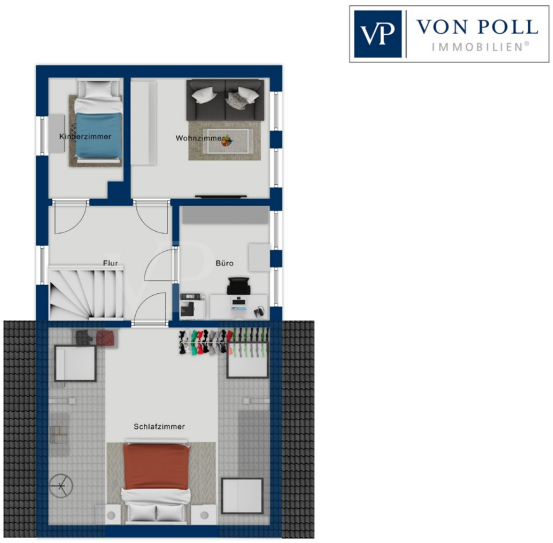
**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das um ca. 1900 erbaut wurde und sich über die Jahre hinweg einer schrittweisen Modernisierung, mit verbleibenden Restarbeiten, unterzogen wurde.

Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² bietet es reichlich Raum für eine kleine Familie oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Das ca. 538 m² große Grundstück bietet einen gemütlichen Garten, zwei Garagen sowie ein Nebengelass, welches bereits neu eingedeckt wurde. Hier besteht die Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Wünschen zu vollenden, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, eine geräumige Küche, Lagerräume, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Zu den bereits durchgeführten Modernisierungen zählen unter anderem eine neue Dacheindeckung, der Austausch der Fenster und eine teilweise Erneuerung der Elektrik. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 1993, wurde jedoch vor etwa zwei Jahren außer Betrieb genommen.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die handwerklich begabt sind oder sich ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Haus bietet zahlreiche Optionen zur individuellen Anpassung und Weiterentwicklung.

In ruhiger Umgebung gelegen, eignet sich das Haus für all jene, die ein Zuhause mit viel Potenzial suchen, in dem sie sich verwirklichen und gleichzeitig die Ruhe abseits des städtischen Trubels genießen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ein Energieausweis lag zur Erstellung der Anzeige nicht vor.

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

Ihr Von Poll Team aus Weimar

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ????????????? ??? ???????

Bauernhaus mit Garage & Stallung
- Gesamtwohnfläche ca. 145 m²
- Grundstücksfläche ca. 538 m²
- 2 Etagen (EG, OG, DG)
- klassisches Kaltdach
- 2 Garagen
- 1 Bad
- 1 Gäste-WC
- 9 Zimmer

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ??? ??? ??? ??????????

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 Oßmanstedt 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.

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 321.50 kwh/(m²*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 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.

**??????? ????????: 24254116 - 99510 Ilmtal-Weinstraße - Ulrichshalben**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Dominik Köhler

Heinrich-Heine-Straße 20, 99423 Weimar
Tel.: +49 3643 - 46 86 586
E-Mail: weimar@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com