

Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

# Gepflegtes Siedlungshaus in Oßmannstedt

CODE DU BIEN: 24254175

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 422 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

- 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: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24254175                      |
| Surface habitable      | ca. 120 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1974                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 199.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | Composants préfabriqués                                                   |
| Surface de plancher          | ca. 173 m²                                                                |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.08.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 123.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                                        |

CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## 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: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## 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



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



CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## 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: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## 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



CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## La propriété

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: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## 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: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von ca. 422 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre Familie. Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, eines beliebten Wohngebietes.

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen (KG - EG - DG) und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer.

In das Erdgeschoss gelangt man über einen separat angebauten Flurbereich, welcher zusätzlich eine kleine Abstellkammer bietet. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein kleines Kinder-/Arbeitszimmer, einen doppelten Wohnbereich getrennt durch eine Flügeltür, Badezimmer mit Dusche und die Küche mit angrenzendem Essbereich.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, ein kleiner Raum (als Arbeitszimmer oder begehrter Kleiderschrank) und ein Gäste-WC.

Der darüber liegende Spitzboden ist ein klassisches Kaltdach und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Das Haus ist voll unterkellert und beheizt. Im Keller selber stehen Ihnen Werkraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten, die Ölheizung und die Garage zur Verfügung.

Im Haus wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden die Fenster des Anbaus 1996 erneuert und eine Fassadendämmung vorgenommen. Die Dacheindeckung erfolgte im Jahr 2005. In diesem Rahmen verbaute man auch zwei Solarthermie-Module, welche die Heizungsanlage unterstützen. Die anderen Fenster des Wohnhauses wurden bereits 1992 verbaut. Das Badezimmer wurde im Jahre 2022 umgebaut und mit bodentiefer Dusche ausgestattet.

Im Garten befinden sich ein Gewächshaus und einen Schuppen.

Dieses Wohnhaus bietet Ihnen viel Potenzial und ein solides Fundament für individuelle Gestaltungswünsche.

Die Lage ist optimal für Familien und bietet eine gute Anbindung an die Stadt Weimar. Der Bahnhof und das Freibad sind fußläufig schnell zu erreichen.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular.

Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar

CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## Détails des commodités

Einfamilienhaus (HW 100)

- Baujahr: 1974

- Gesamtwohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche ca. 422 m<sup>2</sup>

3 Etagen (KG - EG - DG)

6 Zimmer insgesamt

Isolierglasfenster (2-fach, Kunststoff)

Ölzentralheizung mit Solarthermie

Einbauküche

Bodenbelag: Fliesen, Teppich, Linoleum & Laminat

Garten mit Gewächshaus & Schuppen

voll unterkellert

Garage und Stellplatz neben dem Haus

**CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt**

## Tout sur l'emplacement

Oßmannstedt (956 Ersterwähnung als Azmenstat, 1797 bei Goethe Oßmannstädt) ist ein Ortsteil der Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße im Nordosten des Landkreises Weimarer Land.

Das Dorf liegt nordöstlich von Weimar und westlich von Apolda. Zwischen den Dörfern Oßmannstedt und Ulrichshalben fließt der Fluss Ilm.

Die erste urkundliche Erwähnung fand Oßmannstedt in einer Urkunde Ottos I. aus dem Jahre 956, welche besagte: König Otto I. schenkt dem Servatiuskloster zu Quedlinburg für seine Tochter Mathilde seinen Besitz zu Liebstedt und Oßmannstedt in Thüringen in der Grafschaft Willihelms mit Hörigen und anderem Zubehör.

Oßmannstedt gehörte bis 1815 zum Amt Weimar und kam dann an das Amt Roßla, welches 1850 im Verwaltungsbezirk Apolda des Großherzogtums Sachsen-Weimar-Eisenach aufging. 1920 kam der Ort zum Land Thüringen.

Am 1. Juli 1950 wurde die bis dahin eigenständige Gemeinde Ulrichshalben eingegliedert.

Bis zum 31. Dezember 2013 war Oßmannstedt der Verwaltungsgemeinschaft Ilmtal-Weinstraße zugehörig. Diese wurde zum vorgenannten Datum aufgelöst, und Oßmannstedt wie auch Ulrichshalben wurden eigenständige Ortsteile der neuen Landgemeinde Ilmtal-Weinstraße.

Ein Rad - und Wanderweg geleitet Sie von Oßmannstedt entlang der Ilm über Denstedt, Kromsdorf und dessen Schlossanlage, dem Schloss Tiefurt nach Weimar, oder in Richtung Apolda bis nach Naumburg über den Saale Rad- und Wanderweg.

Oßmannstedt verfügt über einen Bahnhof und ist in Richtung an der Bahnstrecke Halle–Bebra (Thüringer Bahn) bestens angebunden.

CODE DU BIEN: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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. **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: 24254175 - 99510 Ilmtal-Weinstraße Oßmannstedt

## 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)