Ilsede

Historische Schale, moderner Kern: kernsaniertes Gebäude sucht neue Eigentümer

Objektnummer: 25443009



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 496 m²

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

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

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Auf einen Blick

Objektnummer	25443009
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1903
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Auf einen Blick: Energiedaten

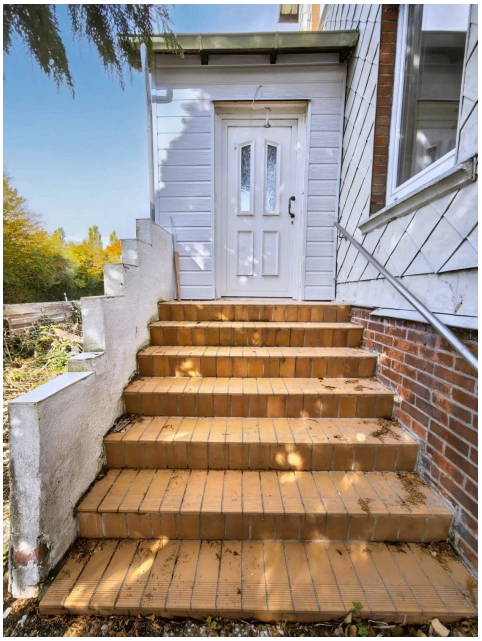
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	21.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie

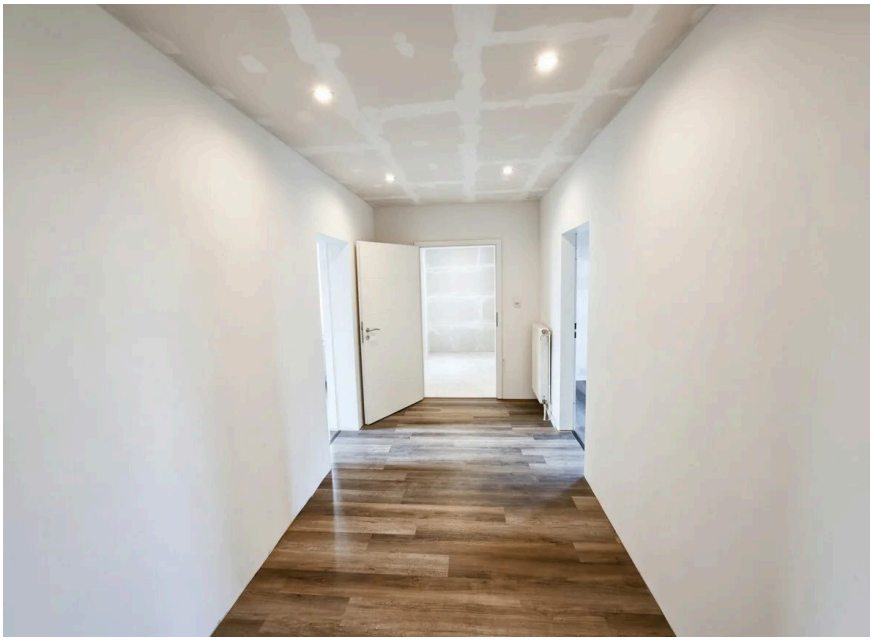




Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

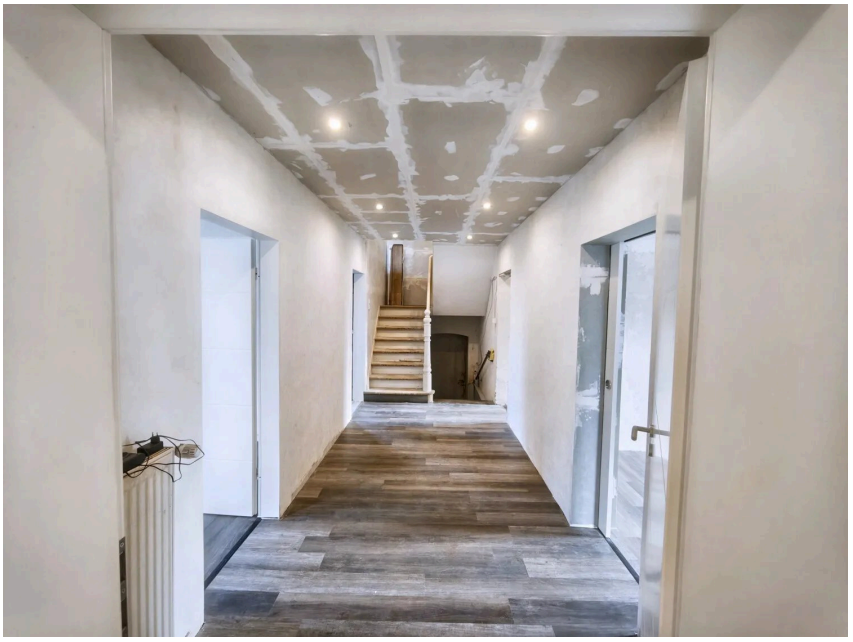
Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

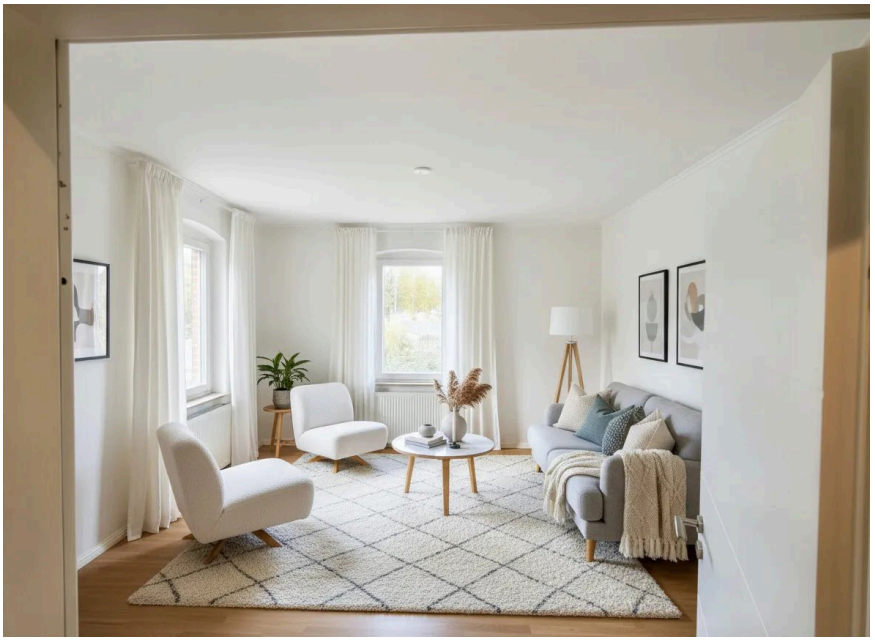
Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

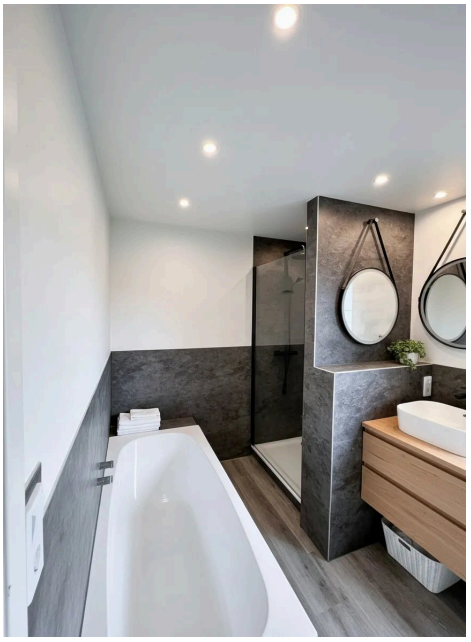
Die Immobilie

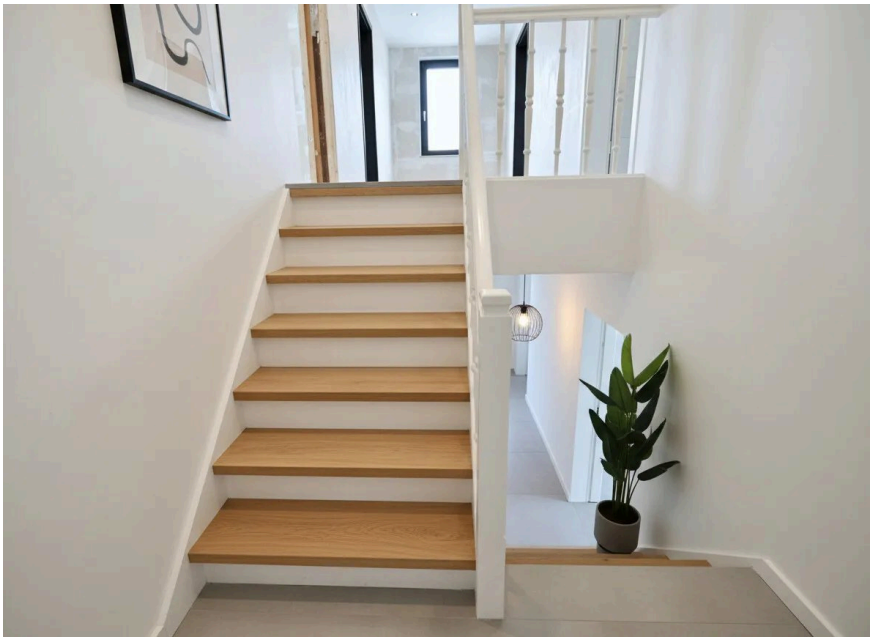




Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

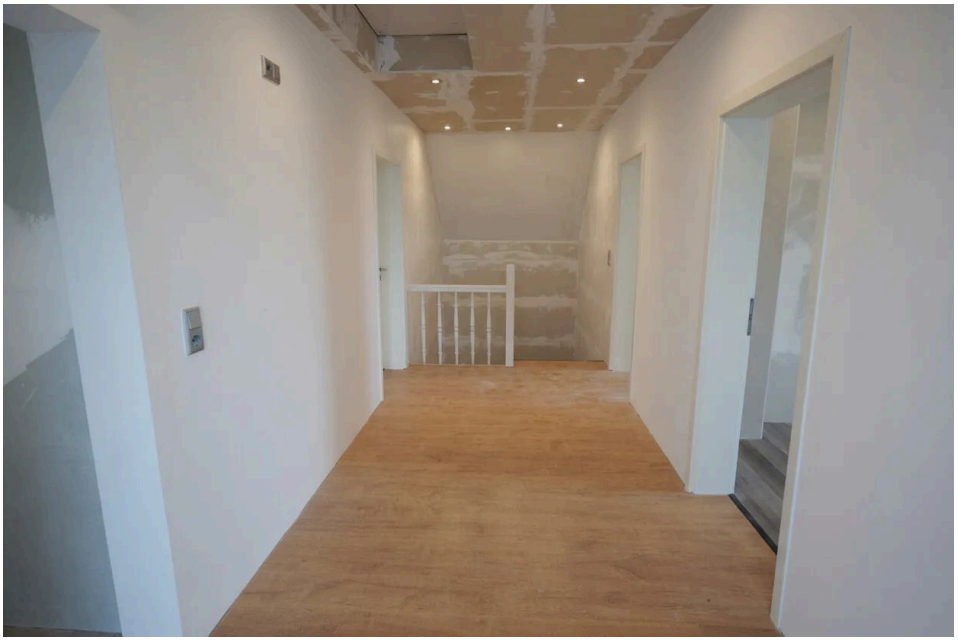
Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie

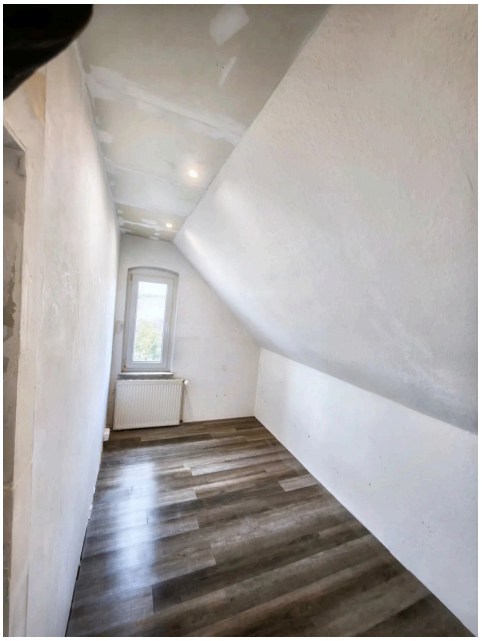




Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Die Immobilie





Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus verbindet den besonderen Charme eines Altbaus mit dem Komfort zeitgemäßer Wohnansprüche und liegt auf einem ca. 445 m² großen Grundstück.

Die Wohnfläche von rund 130 m² verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, die durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die Helligkeit und Großzügigkeit der Räume.

Die umfassende Modernisierung in den Jahren 2024/2025 wurde nach aktuellen Standards umgesetzt, sodass das Haus sofort bezugsfertig ist.

Sämtliche Gewerke sind erneuert: Elektrik inklusive Hausanschlusskasten, Wasser- und Abwasserleitungen, Bodenbeläge sowie Wände und Decken.
In den Fluren wurden die Decken abgehängt und mit energiesparenden LED-Deckenspots ausgestattet, die ein angenehmes Lichtkonzept schaffen.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit hellen, großzügigen Räumen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet Ihnen und Ihrer Familie einen attraktiven Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Ausstattung und Details

Umfangreiche Sanierung durchgeführt – bereit für modernes Wohnen
Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, um den heutigen Wohnstandards gerecht zu werden:
- Begradigung der Wände
- Ausgleich der Böden
- Abhängung der Decken und Einbau von LED-Strahlern
- Optimierung der Raumaufteilung
- Erneuerung sämtlicher Gewerke
- Verlegung neuer Bodenbeläge
- Bau eines modernen Familienbads mit hochwertiger Ausstattung
- Austausch der Innentüren
- uvm.

Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2015, ergänzt durch einen separaten Warmwasserspeicher, gewährleistet eine zuverlässige und energieeffiziente Versorgung.
Auch ist das Haus bereits an das Glasfasernetz angeschlossen – ideal für Homeoffice oder moderne Multimedia-Anwendungen.

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Alles zum Standort

Ilsede in Niedersachsen besticht durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, die eine ideale Grundlage für ein behagliches und sicheres Zuhause bietet. Die Gemeinde überzeugt mit einer modernen und zuverlässigen Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte Peine und Braunschweig, was den Alltag für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet. Die stabile wirtschaftliche Lage und der moderate Immobilienmarkt schaffen zudem eine verlässliche Basis für eine langfristige Lebensplanung in dieser liebenswerten Region.

Die unmittelbare Umgebung von Ilsede bietet jungen Familien ein besonders einladendes Lebensumfeld. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiver Freizeitgestaltung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für die Kleinsten befinden sich Kindergärten und Grundschulen, wie die Grundschule Groß Lafferde und der Evangelische Kindergarten, in angenehmer fußläufiger Entfernung von etwa 12 Minuten, was den täglichen Schulweg sicher und stressfrei macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Wörlkamp“ in nur 3 Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Ausflüge und Pendelwege bequem gestaltet werden können.

Gesundheitliche Versorgung ist für Familien ein essenzieller Faktor, der in Ilsede mit mehreren Ärzten und Apotheken in der Nähe bestens abgedeckt wird. Für den täglichen Einkauf stehen mit dem Netto Marken-Discount und dem HÖHNE-Markt fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten bereit, die den Alltag komfortabel gestalten.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gut vernetzte Wohnlage legen, präsentiert sich Ilsede als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in harmonischer Verbindung bietet – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine
Tel.: +49 5171 – 58 63 121
E-Mail: peine@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com