Ilsenburg

1-2 Familienhaus auf 180 m² Wohnfläche, 1.500 m² Grundstück, 2 Garagen und großzügiger Garten

Objektnummer: 26323086



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1507 m²

Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

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

Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26323086
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	229.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1930 mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.507 m². Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und bietet aufgrund ihrer Größe und Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassisches Familienhaus, Mehrgenerationenhaus, mit Einliegerwohnung oder zur teilweisen Ferienvermietung.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer sowie zwei weitere Räume im Dachgeschoss, die flexibel genutzt werden können. Zwei Badezimmer sorgen für einen angenehmen Wohnkomfort und bieten ausreichend Platz auch für größere Familien.

Die Immobilie müsste teilweise renoviert- und modernisiert werden. Die vorhandene Zentralheizung entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen und sollte erneuert werden. Gleichzeitig eröffnet dies zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit seinem gepflegten Baumbestand. Ein stattlicher Kirschbaum, weitere Gehölze sowie ein Teich verleihen dem Garten einen besonderen Charme und schaffen eine naturnahe Atmosphäre. Die großzügigen Grünflächen bieten viel Raum für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsideen.

Der große Dachbalkon mit angrenzendem Wintergarten erweitert den Wohnbereich und bietet zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Außenangebot durch eine großzügige Gartenterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Das Erdgeschoss bietet zur Zeit eine kleine Ferienwohnung, bestehend aus zwei Zimmern, einem Duschbad sowie einem Hauswirtschaftsraum mit der älteren Heizung. Ein kleiner hinterer Gartenbereich kann über einen zweiten Ausgang erreicht werden.

Im ersten Obergeschoss befindet sich neben einem großzügig gestalteter Wohnbereich ein Schlafzimmer, ein Wannenbad sowie eine Küche mit Zugang zum Wintergarten und dahinter liegender Dachterrasse. Vom Wintergarten aus gelangt man über eine Treppe ebenfalls in den zweiten kleineren Garten. Zusätzlich befinden sich im Dachgeschoss zwei weitere ausgebaute Zimmer, die ideal als Kinderzimmer genutzt werden können.

Für Fahrzeuge stehen zahlreiche Stellmöglichkeiten zur Verfügung. Neben einer gepflasterten Zufahrt sind ein Carport sowie zwei Garagen vorhanden.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitiger Raumaufteilung und ruhiger Lage macht dieses Objekt besonders interessant für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial suchen. Mit den erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit besonderem Charme schaffen.

Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und zeigen Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses.

Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Ausstattung und Details

- großer Garten mit Baumbestand (Obstbäume)
- ruhig in Seitenstraße gelegen
- vielseitige Nutzungskeiten z.B. Einliegerwohnung, Mehrgenerationenhaus
- großer Dachbalkon mit Wintergarten
- Gartenterrasse
- Teich vorhanden

- Heizung älter (muss getauscht werden)
- teilweise Sanierungsstau und Modernisierungsstau

Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Alles zum Standort

Ilsenburg im Harz besticht durch seine idyllische Lage im Herzen des Harzes und seinen anerkannten Status als Luftkurort, der eine besonders gesunde und naturnahe Lebensqualität bietet. Die Stadt mit ihren rund 9.400 Einwohnern verbindet ruhiges Wohnen mit einer soliden Infrastruktur, die den Alltag angenehm und sicher gestaltet. Familien schätzen hier vor allem die harmonische Verbindung von Natur, Erholung und einer überschaubaren, vertrauensvollen Gemeinschaft, die ein ideales Umfeld für ein behütetes Aufwachsen der Kinder schafft.

Die unmittelbare Umgebung von Ilsenburg lädt mit ihrer Vielfalt an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Zahlreiche Parks und Sportanlagen, wie der nahegelegene Crola Park und das Ludwigsbad, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten Raum für Bewegung und Spiel. Für Familien mit Kindern sind die zahlreichen Spielplätze in fußläufiger Entfernung ein wahres Paradies, das Sicherheit und Spaß im Freien garantiert. Auch das Haus der Vereine sowie die Harzlandhalle bereichern das Gemeinschaftsleben mit kulturellen und sportlichen Angeboten, die das Miteinander fördern.

Besonders familienfreundlich zeigt sich das Bildungsangebot in Ilsenburg: Grundschulen wie die Prinzess-Ilse-Grundschule und die Evangelische Grundschule sind in etwa sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, während Kindertagesstätten wie „Am Kitzsteinteich“ in nur zehn Minuten erreichbar sind. Für den Weg zur weiterführenden Goethe-Sekundarschule benötigt man ebenfalls nur rund elf Minuten zu Fuß. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags und geben Eltern ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in unmittelbarer Nähe ebenfalls hervorragend gewährleistet – so sind etwa die Arztpraxen in nur vier bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern von großem Vorteil ist.

Die fußläufig erreichbaren Nahversorger wie Lidl und Netto Marken-Discount sorgen für eine unkomplizierte und zeitsparende Einkaufsmöglichkeit im Alltag. Für eine entspannte Anreise oder Ausflüge steht die Busstation „Ilsenburg, Mühlenstr.“ nur zwei Minuten entfernt zur Verfügung, während der Bahnhof Ilsenburg in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist und Anschluss an das regionale Bahnnetz bietet.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Umgebung legen, bietet Ilsenburg ein rundum überzeugendes Lebensumfeld. Hier wachsen Kinder in einem behüteten Rahmen auf, während Eltern die Vorzüge eines gesunden und entspannten Lebensstils inmitten einer lebendigen, familienfreundlichen Stadt genießen können.

Objektnummer: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Sonstige Angaben

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: 26323086 - 38871 Ilsenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com