

Ilse

# Historische Schale, moderner Kern: kernsaniertes Gebäude sucht neue Eigentümer

Objektnummer: 25443009



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 496 m<sup>2</sup>**

**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

<b>Objektnummer</b>	<b>25443009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1903</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	231.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.08.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	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



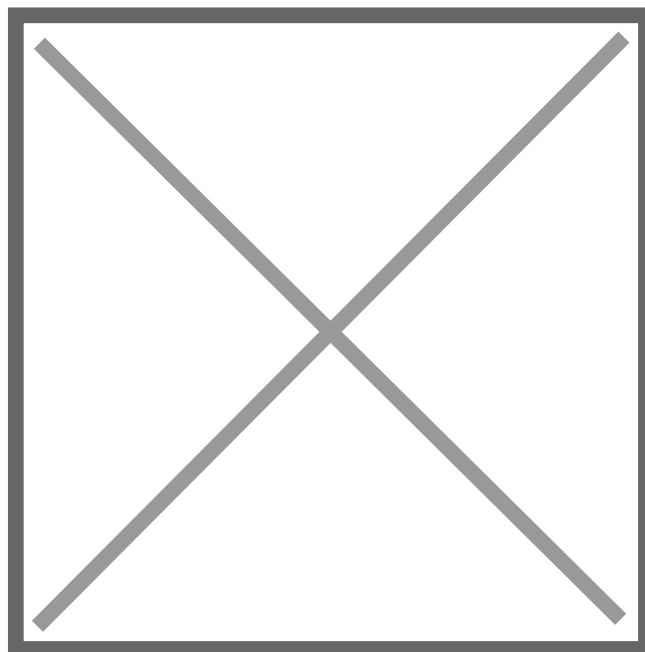
Objektnummer: 25443009 - 31246 Ilsede

## 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück.**

**Die Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup> 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 lebenswerten 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](mailto:peine@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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