

Ilsede

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten in Südausrichtung

Objektnummer: 25443012



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 745 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede**

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

**Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25443012</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 106 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2005</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Fertigteile</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 146 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.07.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	295.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede

## Die Immobilie



Prospekte, nicht maßstäblich

**Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 befindet sich in besonders ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse und besticht durch seine direkte Feldrandlage. Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne.**

**Auf ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, die ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles bieten. Das großzügige Grundstück mit ca. 745 m<sup>2</sup> eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und bietet viel Raum zur Entfaltung im Außenbereich.**

**Großzügiger Garten in Südausrichtung – privat und vielseitig nutzbar  
Der nicht einsehbare Garten überzeugt durch seine Größe und optimale Südausrichtung. Er bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern.**

**Ein Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum oder kann als Hobbybereich genutzt werden. Für eine komfortable Pflege der Grünflächen steht bereits ein Rasenmäroboter zur Verfügung – eine spürbare Entlastung im Alltag. Ein kleiner Teich und verschiedene Sitzmöglichkeiten laden zum Verweilen ein.**

**Der direkte Zugang vom Wintergarten sowie eine praktische Kelleraußentreppe sorgen für zusätzliche Funktionalität.**

**Ruhige Lage mit hoher Lebensqualität  
Die Kombination aus ruhiger Sackgassenlage, feldnaher Umgebung und einem abgeschirmten Grundstück macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort fernab vom Straßenverkehr. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen bei gleichzeitig guter Alltagstauglichkeit.**

**Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede**

## **Ausstattung und Details**

### **Wohnen mit Licht, Komfort und durchdachten Details**

Bereits beim Betreten der Immobilie wird deutlich, dass das Haus kontinuierlich gepflegt und modernisiert wurde. So wurden unter anderem die Fenster erneuert sowie beide Badezimmer zeitgemäß modernisiert.

Ein besonderes Highlight ist der angebaute, beheizte Wintergarten mit einer Größe von 12qm, der den Wohnraum auf attraktive Weise erweitert. Dank großer Fensterflächen entsteht hier ein lichtdurchfluteter Bereich mit direktem Zugang zum Garten – ideal als zusätzlicher Wohn-, Ess- oder Entspannungsbereich mit Blick ins Grüne.

Sollte der bestehende Wohnraum nicht ausreichen, befindet sich auf dem Dachboden eine großzügige Ausbaureserve von ca. 52qm. Der Zugang zum Dachboden kann direkt über der bestehenden Kellertreppe realisiert werden.

Da das Haus verklinkert ist und die Fenster inklusive der Haustür bereits getauscht wurden, präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Zustand.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport und zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Der hintere Gartenbereich ist eingezäunt.

Die Straße ist bereits mit Glasfaser erschlossen.

Die im Kaufpreis enthaltene, helle Einbauküche und eine Sauna runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 25443012 - 31246 Ilsede**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Oberg der Gemeinde Ilsede, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Landkreis Peine. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Ilsede bietet eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren zudem von einem soliden Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Die naturnahe Lage lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Weitläufige Feld- und Wiesenlandschaften sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Die Städte Peine, Salzgitter und Braunschweig sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Hannover und Wolfsburg, was den Standort auch für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt vereint diese Lage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

**Objektnummer: 25443012 - 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)**