

Ilse

# Saniertes Einfamilienhaus mit nicht einsehbarem Garten

Objektnummer: 26443023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 896 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede**

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

**Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26443023	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1938	Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Kamin

**Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>179.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1938</b>

Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



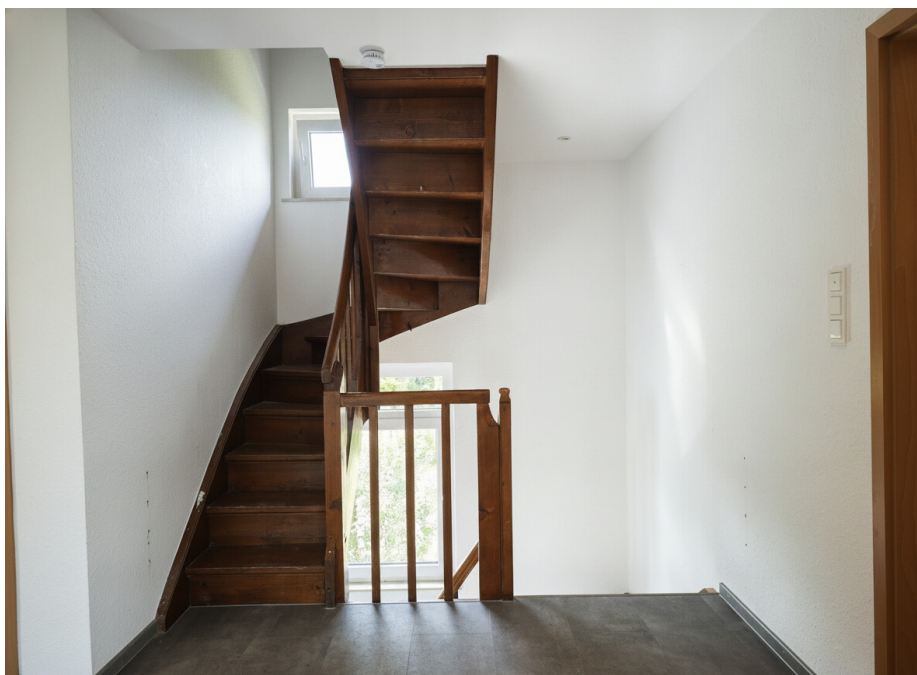
Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



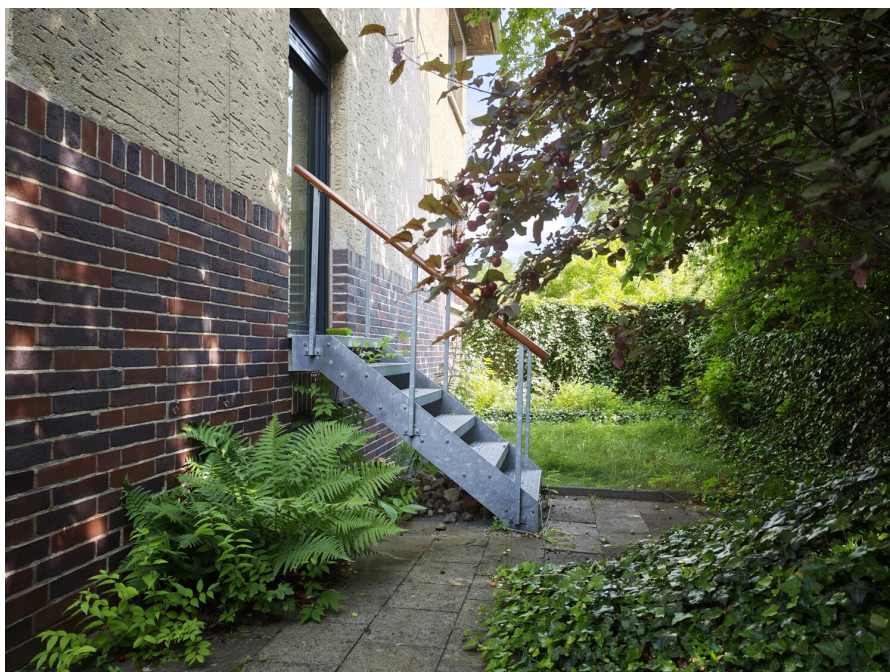
Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



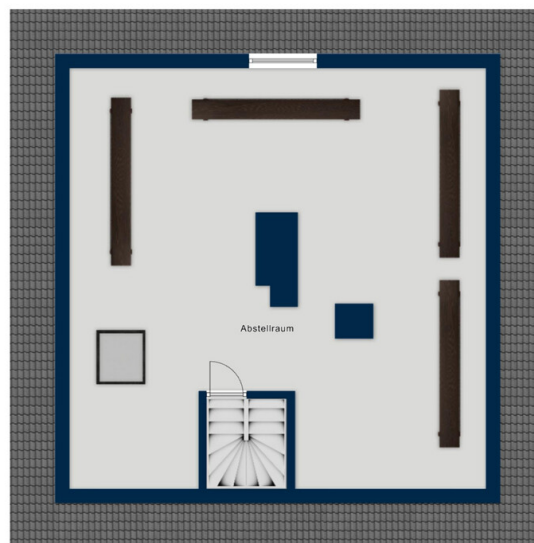
Beispielplan, nicht maßstäblich



Beispielplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede

## Die Immobilie



Beispiel, nicht maßstäblich

**Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede**

## Ein erster Eindruck

Dieses praktisch geschnittene Einfamilienhaus vereint den Charakter eines gewachsenen Wohnhauses mit den Vorzügen moderner Wohnqualität. Auf einem großzügigen Grundstück von 896 m<sup>2</sup> gelegen, bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Gartenliebhaber und alle, die Wert auf Freiraum und gleichzeitig Privatsphäre in einem nicht einsehbaren Garten legen.

Das ursprünglich im Jahr 1938 errichtete Haus wurde zwischen 2021 und 2024 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand.

Nachstehend eine Auswahl der durchgeführten Erneuerungen:

- Gastherme erneuert
- Einblasdämmung
- Gäste WC im EG neu
- Bad im 1. OG neu
- 3- fach Fenster neu
- Innentreppe überarbeitet
- Decken abgehängen und mit LED-Strahlern ausgestattet
- uvm.

Mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> verteilt auf vier Zimmer bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26443023 - 31241 Ilsede**

## **Ausstattung und Details**

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück. Ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Gartenlounge, Nutzgarten oder individuelle Gestaltungsideen – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Genügend Stellplätze auf dem Grundstück bieten zudem komfortable Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste.

Zusätzlichen Mehrwert bietet der bereits über eine feste Treppe erreichbare Dachboden. Dieser eröffnet attraktives Ausbaupotenzial für weitere Wohnfläche, ein Homeoffice, einen Hobbyraum oder individuelle Nutzungskonzepte. So lässt sich die Immobilie flexibel an zukünftige Bedürfnisse anpassen.

Die zentrale Lage in Ilsede verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig genießen Sie auf dem großzügigen Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und Freiraum.

Die Immobilie ist sofort bezugsbereit und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und weiterem Entwicklungspotenzial.

Ein ideales Zuhause für alle, die ein gepflegtes Haus mit Charakter und Zukunftsperspektive suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**Objektnummer: 26443023 - 31241 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)**