**Ilsede – Bülten**

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit großem Bauland

***Property ID: 23443002***

**PURCHASE PRICE:** 249.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 153 $m^2$ • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 1.124 $m^2$

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23443002 |
| Living Space | ca. 153 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 5.5 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1938 |
| Type of parking | 1 x Car port, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 249.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2019 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 153 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 22.07.2028 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 225.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | G |

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# The property

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# The property

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# The property

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# The property

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

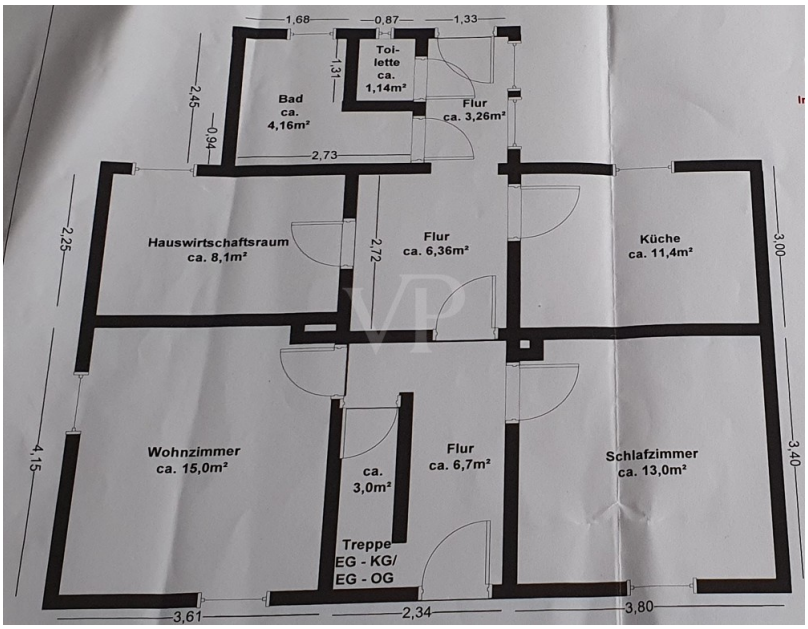
# The property

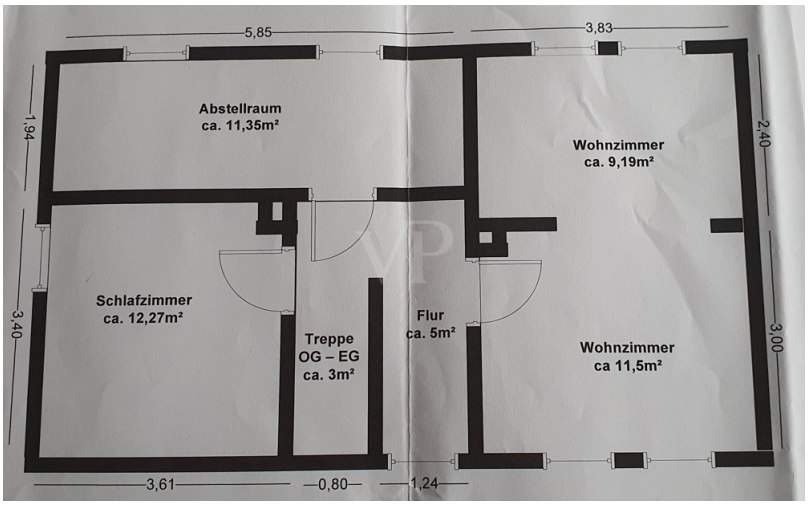
**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# The property

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# A first impression

In angenehmer Wohnlage von Bülten in Ilsede befindet sich diese modernisierte Doppelhaushälfte auf einem ca. 1.124 m² großen Grundstück mit großem Garten, der als Bauland genutzt werden kann. Das in Massivbauweise im Jahre 1938 errichtete Doppelhaus steht in verkehrsberuhigter Zone. Die Immobilie verfügt über 153 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Etagen verteilt. Die Fenster sind mehrfachverglast. Die große überdachte Terrasse bietet einen guten Platz, um sich Zurückzuziehen oder auch für die Geselligkeit. Die Erdgasheizungsanlage stammt aus dem Jahr 2019, im Jahr 1968 wurde der Anbau errichtet, die Fenster im Bereich des Dachgeschosses wurden in den Jahren zwischen 2015 und 2018 erneuert. Sicherlich finden ein bis zwei weitere Häuser Platz auf diesem weitläufigen Grundstück. Die Reste des Nachtspeicherstromkastens im Flur sind ein Überbleibsel aus der damaligen Zeit. Der Ofen im Flur wird beim Auszug entfernt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die Küche, ein Ankleideraum als halbes Zimmer, das Badewannenbad sowie der Zugang auf die Terrasse und in den großen Garten. Im Obergeschoss stehen Ihnen ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer bzw. Abstellraum sowie ein schöner großer Wohn- und Essbereich zur Verfügung. Der Teilkeller bietet viel Stauraum für Vorräte sowie für die Heizungsanlage. Im Anbau hinter der Garage können Sie einen Partyraum errichten genauso wie eine Werkstatt. Nebenan steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung. Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Besichtigung und freue mich darauf, von Ihnen zu hören. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie Herr Stellfeldt von unserer Tochtergesellschaft Von Poll Finance.

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# All about the location

Der Ortsteil Bülten bietet örtliche Lebensmittel (wie z. B. Eier, Kartoffeln, Zucker usw.), einmal wöchentlich hält hier Fleischereiwagen. Falls Sie Kinder haben, bietet die Ortschaft einen Kindergarten sowie einen großen Spielplatz in der Nähe sowie mehrere Sportvereine. Zum Zeitvertreib finden Sie naheliegend einen Wald und viele Seen im Umfeld. Zudem werden auch generell benötigte Anlaufstellen, wie eine Sparkasse, eine Hermes-Annahmestelle, einen Hausarzt und eine Kfz-Werkstatt angeboten. Ilsede eignet sich für größere Einkäufe durch die Auswahl an Supermärkten und weiteren Läden ideal. Von Bülten aus erreichen Sie Ilsede alle 45 min. mit Bus über die nahe gelegene Bushaltestelle. Sie finden dort ein Schulzentrum, bestehend aus Haupt-, Realschule und Gymnasium. Ilsede bietet Ihnen ein Ärztezentrum mit Haus-, Kinder- und Frauenärzten. Zur Freizeitgestaltung bietet die Ortschaft diverse Restaurants, Sport- und Spielplätze, viele Vereine und ein Ferienprogramm an. Bülten liegt etwa 7 km südlich von Peine. Bülten ist gut an die Autobahn A39 angeschlossen, die die Wirtschaftsstandorte Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter verbindet. Genauso günstig liegt Bülten in Bezug auf die Flughäfen Hannover und Braunschweig, die in 20 bis 30 Fahrminuten erreichbar sind.

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 225.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

**Property ID: 23443002 - 31241 Ilsede – Bülten**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Breite Straße 19  Peine
E-Mail: peine@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com