

**Ilse**

# Historic shell, modern core: completely renovated building seeks new owners

**Property ID: 25443009**



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 496 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## At a glance

|                      |                              |                                  |                                                                                       |
|----------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25443009                     | Purchase Price                   | 299.000 EUR                                                                           |
| Living Space         | ca. 130 m <sup>2</sup>       | House                            | Single-family house /<br>Detached house                                               |
| Roof Type            | Gabled roof                  | Commission                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Rooms                | 6                            | Modernisation /<br>Refurbishment | 2025                                                                                  |
| Bedrooms             | 3                            | Condition of<br>property         | Modernised                                                                            |
| Bathrooms            | 1                            | Construction<br>method           | Solid                                                                                 |
| Year of construction | 1903                         | Usable Space                     | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking<br>space | Equipment                        | Terrace, Garden /<br>shared use                                                       |

**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 21.08.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 231.10 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1903                      |

Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



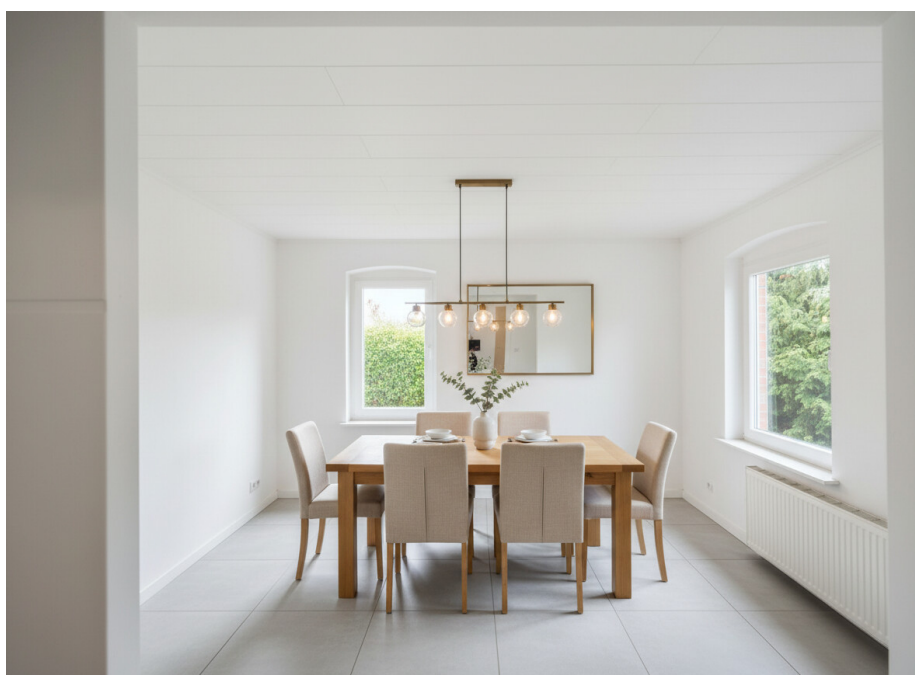
Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede

## The property



**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## A first impression

This modernized detached house combines the unique charm of a period property with the comforts of contemporary living and sits on a plot of approximately 445 m<sup>2</sup>. The living space of around 130 m<sup>2</sup> is distributed across six rooms, which impress with their well-thought-out layout and offer a variety of design possibilities. The brightness and spaciousness of the rooms are immediately apparent upon entering the house. The comprehensive modernization, carried out in 2024/2025, was implemented according to current standards, so the house is ready for immediate occupancy. All trades have been renewed: electrical wiring including the main distribution board, water and sewage pipes, flooring, as well as walls and ceilings. The ceilings in the hallways have been lowered and fitted with energy-saving LED spotlights, creating a pleasant lighting concept. This modernized detached house with bright, spacious rooms and flexible usage options offers you and your family an attractive home.

**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## **Details of amenities**

**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.**

**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## All about the location

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.

**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 231.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**Property ID: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Jörn Sander**

---

**Bahnhofstraße 25, 31224 Peine**

**Tel.: +49 5171 – 58 63 121**

**E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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