

Ilsede

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten in Südausrichtung

CODE DU BIEN: 25443012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 745 m²

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25443012
Surface habitable	ca. 106 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 146 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 IIsede

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.07.2035	Consommation d'énergie	295.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Illsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Illsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Illsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

La propriété



Prospekte, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

Une première impression

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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

Détails des commodités

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 Aufgang zum Dachboden kann direkt über der bestehenden Kellertreppe realisiert werden.

Da das Haus verklindert 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.

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25443012 - 31246 Ilsede

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com