

Ilsede

Familienfreundliches Wohnglück mit Gartenidylle und Brockenblick

CODE DU BIEN: 26443009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 194.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26443009 - 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: 26443009 - 31246 Ilsede

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26443009
Surface habitable	ca. 112 m²
Étage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1975

Prix d'achat	194.500 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	111.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Illsede

La propriété



CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

La propriété



CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

La propriété



Prospektion, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

Une première impression

Diese gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Grundriss, hellen Räumen und einem besonderen Wohnambiente in ruhiger Feldrandlage.

Insgesamt stehen vier flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen legen.

Ein besonderes Plus dieser Immobilie ist der private Gartenanteil mit gepflegter Rasenfläche, Zierbepflanzung und separatem Sitzbereich. Umgeben von Hecken und einem schönen Einzelbaum bietet dieser Außenbereich viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen im Freien.

Gerade für Hundebesitzer ist die Kombination aus eigenem Garten und direkter Feldrandlage besonders attraktiv. Ein praktischer Geräteschuppen ergänzt den Außenbereich sinnvoll.

Die Wohnung verfügt außerdem über zwei Stellplätze sowie eine Gegensprechanlage. Beheizt wird die Immobilie über eine im Jahr 2025 erneuerte Zentralheizung.

Dank des gepflegten Gesamtzustands und der kurzfristigen Verfügbarkeit eignet sich dieses Objekt ideal für Selbstnutzer, die ein modernes Zuhause mit naturnahem Wohngefühl suchen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

Détails des commodités

Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sofalandschaft sowie einen gemütlichen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der mit seinem herrlichen Blick über die Felder und die grüne Umgebung zum Entspannen einlädt.

Ein weiteres Highlight ist die geräumige Wohnküche mit großzügigem Essplatz. Die bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche überzeugt durch zeitlose Fronten in Holzoptik, passende Elektrogeräte sowie viel Stauraum. Hier wird gemeinsames Kochen und Essen schnell zum Mittelpunkt des Familienlebens.

Das helle Tageslichtbad befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche, eine Badewanne sowie gleich zwei Fenster, die für eine angenehme Belichtung sorgen.

Das Hauptschlafzimmer sowie die weiteren Räume überzeugen durch ihre großzügige Gestaltung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und viel natürliches Licht. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier lassen sich individuelle Wohnideen ideal umsetzen.

CODE DU BIEN: 26443009 - 31246 Ilsede

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Oberg der Gemeinde Ilsede und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Die naturnahe Umgebung mit weitläufigen Feldern, Grünflächen und gewachsenen Wohnstrukturen macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Pendler und Ruhesuchende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet Ilsede ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege in der Umgebung.

Durch die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in die nahegelegenen Städte Peine, Braunschweig und Hannover. Die Bundesstraßen sowie die Autobahnen A2 und A39 sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit auch für Berufspendler.

Die Lage vereint ländliche Wohnqualität mit den Vorteilen einer guten regionalen Infrastruktur und bietet somit ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld.

CODE DU BIEN: 26443009 - 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