

Ilse

# Történelmi héj, modern mag: a teljesen felújított épület új tulajdonosokat keres

VP azonosító: 25443009



VÉTELÁR: 299.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 496 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Áttekintés

VP azonosító	25443009	Vételár	299.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1903	Modernizálás / felújítás	2025
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 75 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat

VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	231.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.08.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25443009 - 31246 IIsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 IIsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 IIsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Az első benyomás

Ez a modernizált családi ház egy korabeli ingatlan egyedi báját ötvözi a modern élet kényelmével, és egy körülbelül 445 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A körülbelül 130 m<sup>2</sup>-es lakótér hat helyiségben oszlik el, amelyek átgondolt elrendezésükkel lenyugözőek, és változatos kialakítási lehetőségeket kínálnak. A helyiségek világossága és tágassága azonnal szembeüt a házba lépve. A 2024/2025-ben végrehajtott átfogó modernizáció a jelenlegi szabványoknak megfelelően történt, így a ház azonnal beköltözhető. Minden burkolatot felújítottak: az elektromos vezetékeket, beleértve a főelosztót is, a víz- és szennyvízcsöveket, a padlóburkolatot, valamint a falakat és a mennyezetet. A folyosók mennyezetét lejjebb vitték, és energiatakarékos LED-es spotlámpákkal szerelték fel, kellemes világítási koncepciót teremtve. Ez a modernizált családi ház világos, tágas helyiségekkel és rugalmas felhasználási lehetőségekkel vonzó otthonot kínál Önnek és családjának.

**VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Minden a helyszínról

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 liebenswerten 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.

**VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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