

Ilsede

# Involucro storico, nucleo moderno: edificio completamente ristrutturato cerca nuovi proprietari

Codice oggetto: 25443009



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 496 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25443009</b>
Superficie netta	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1903</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune</b>

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilse**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>231.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1903</b>

Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsele

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilse de

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede

## La proprietà



Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilse de**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente modernizzata unisce il fascino unico di una proprietà d'epoca al comfort della vita contemporanea e sorge su un terreno di circa 445 m<sup>2</sup>. La superficie abitabile di circa 130 m<sup>2</sup> è distribuita in sei stanze, che colpiscono per la loro disposizione ben studiata e offrono una varietà di possibilità di design. La luminosità e l'ampiezza degli ambienti sono immediatamente evidenti entrando in casa. L'ampia ristrutturazione, realizzata nel 2024/2025, è stata realizzata secondo gli standard attuali, quindi la casa è pronta per essere abitata immediatamente. Tutti gli impianti sono stati rinnovati: l'impianto elettrico, incluso il quadro elettrico principale, le tubature dell'acqua e delle fognature, i pavimenti, nonché pareti e soffitti. I soffitti nei corridoi sono stati abbassati e dotati di faretti LED a risparmio energetico, creando un piacevole concetto di illuminazione. Questa casa indipendente modernizzata, con stanze luminose e spaziose e opzioni di utilizzo flessibili, offre a voi e alla vostra famiglia una casa accogliente.

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede**

## **Dettagli dei servizi**

**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.**

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 IIsede**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25443009 - 31246 Ilsede**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörn Sander**

---

**Bahnhofstraße 25, 31224 Peine**

**Tel.: +49 5171 – 58 63 121**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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