

Ilsede

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten in Südausrichtung

Codice oggetto: 25443012



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m²

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

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

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25443012
Superficie netta	ca. 106 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 146 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2035	Consumo energetico	295.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsele

La proprietà



Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

La proprietà



Projektplan, nicht maßstabes

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

La proprietà



Prospektion, nicht maßstäblich

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

Una prima impressione

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.**

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

Dettagli dei servizi

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

Da das Haus verklinkert 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.

Codice oggetto: 25443012 - 31246 Ilsede

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25443012 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com