

Ilsede

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten in Südausrichtung

*Número da propriedade: 25443012*



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

**PREÇO DE COMPRA: 259.000 EUR • ÁREA: ca. 106 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 745 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilse**

## Numa vista geral

Número da propriedade	25443012	Preço de compra	259.000 EUR
Área	ca. 106 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2005
Quartos	1	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Casas de banho	2	Área útil	ca. 146 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1972	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25443012 - 31246 IIsede

## Dados energéticos

Fonte de Energia	<b>Óleo</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Certificado Energético válido até	<b>29.07.2035</b>	Procura final de energia	<b>295.90 kWh/m²a</b>
Aquecimento	<b>Petróleo</b>	Classificação energética	<b>H</b>
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1972</b>

Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsele

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilse de

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 IIsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 IIsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilse de

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsele

## O imóvel



Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Reparaturen, nicht enthalten

Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede

## O imóvel



Prospekte, nicht maßstäblich

**Número da propriedade: 25443012 - 31246 IIsede**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede**

## **Detalhes do equipamento**

### **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 verklankert 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.

**Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25443012 - 31246 Ilsede**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörn Sander**

---

**Bahnhofstraße 25, 31224 Peine**

**Tel.: +49 5171 – 58 63 121**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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