

Ilsede

# Historische Schale, moderner Kern: kernsaniertes Gebäude sucht neue Besitzer

Número da propriedade: 25443009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 445 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25443009 - 31246 Ilsede

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

Número da propriedade: 25443009 - 31246 Ilsede

## Numa vista geral

Número da propriedade	25443009
Área	ca. 130 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1903
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	349.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 75 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25443009 - 31246 IIsede

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	231.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.08.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1903

**Número da propriedade: 25443009 - 31246 IIsede**

## Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Einfamilienhaus verbindet den besonderen Charme eines Altbaus mit dem Komfort zeitgemäßer Wohnansprüche und liegt auf einem ca. 445 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, die durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugen und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die Helligkeit und Großzügigkeit der Räume.

Die umfassende Modernisierung in den Jahren 2024/2025 wurde nach aktuellen Standards umgesetzt, sodass das Haus sofort bezugsfertig ist.

Sämtliche Gewerke sind erneuert: Elektrik inklusive Hausanschlusskasten, Wasser- und Abwasserleitungen, Bodenbeläge sowie Wände und Decken.

In den Fluren wurden die Decken abgehängt und mit energiesparenden LED-Deckenspots ausgestattet, die ein angenehmes Lichtkonzept schaffen.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus mit hellen, großzügigen Räumen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet Ihnen und Ihrer Familie einen attraktiven Lebensmittelpunkt.

**Número da propriedade: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 25443009 - 31246 Ilsede**

## Tudo sobre a localização

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 „Wörkamp“ 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.

Número da propriedade: 25443009 - 31246 Ilsede

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25443009 - 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)