



VERKAUF

Großzügiges Familienhaus

31241 Ilsede | Zum Hallenbad 2

Heike und Dirk-Toralf Baerens | 31241 Ilsede | Zum Hallenbad 2
mobil 0172.756 09 35 | heike.baerens@gmx.de

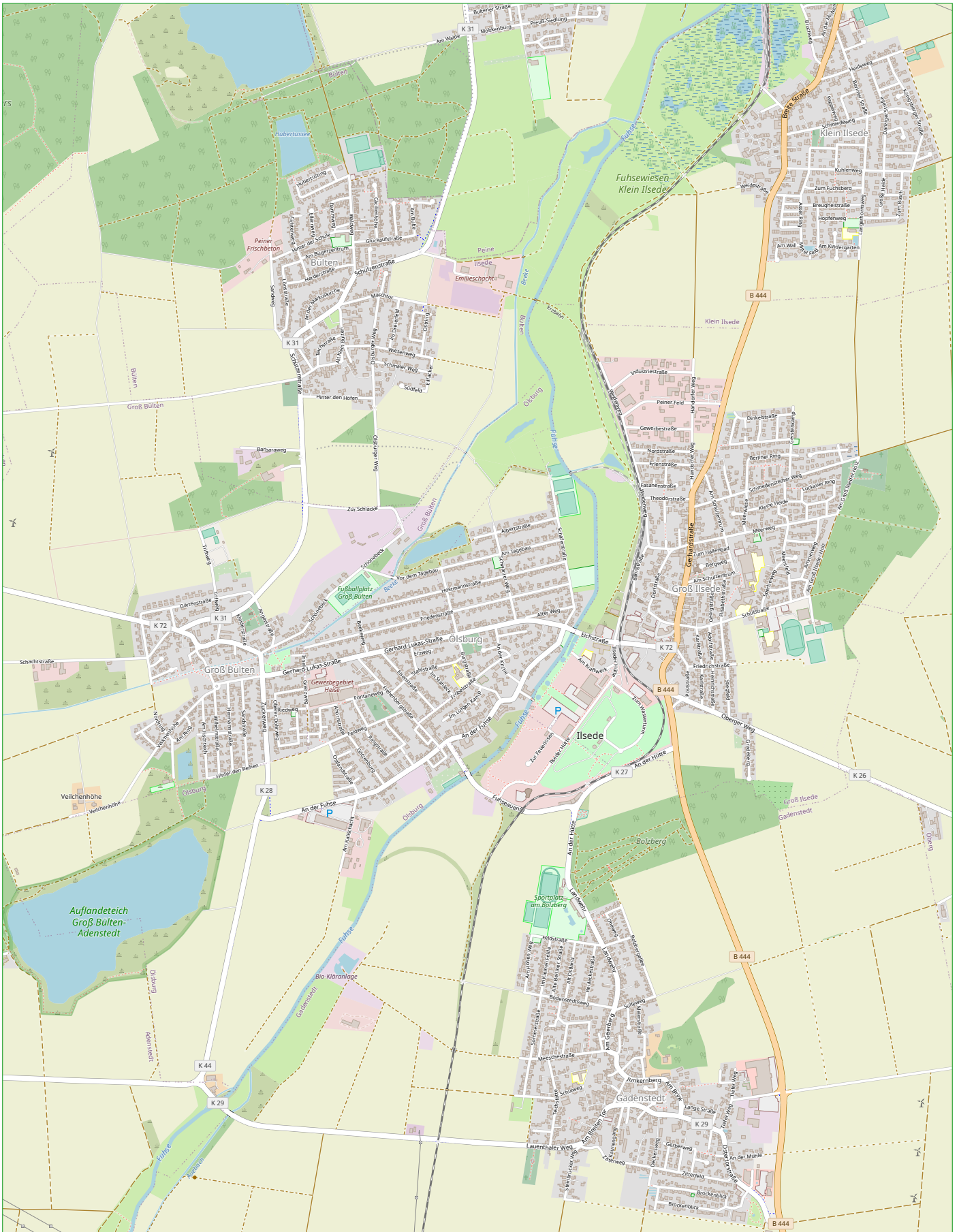
Eckdaten

Baujahr	1911
Objektart	Einfamilienhaus, freistehend mit integrierter Einliegerwohnung
Grundstücksgröße	705 m ²
Kaufpreis	Verhandlungsbasis
Grundsteuer jährl.	343,76 Euro
provisionsfrei	

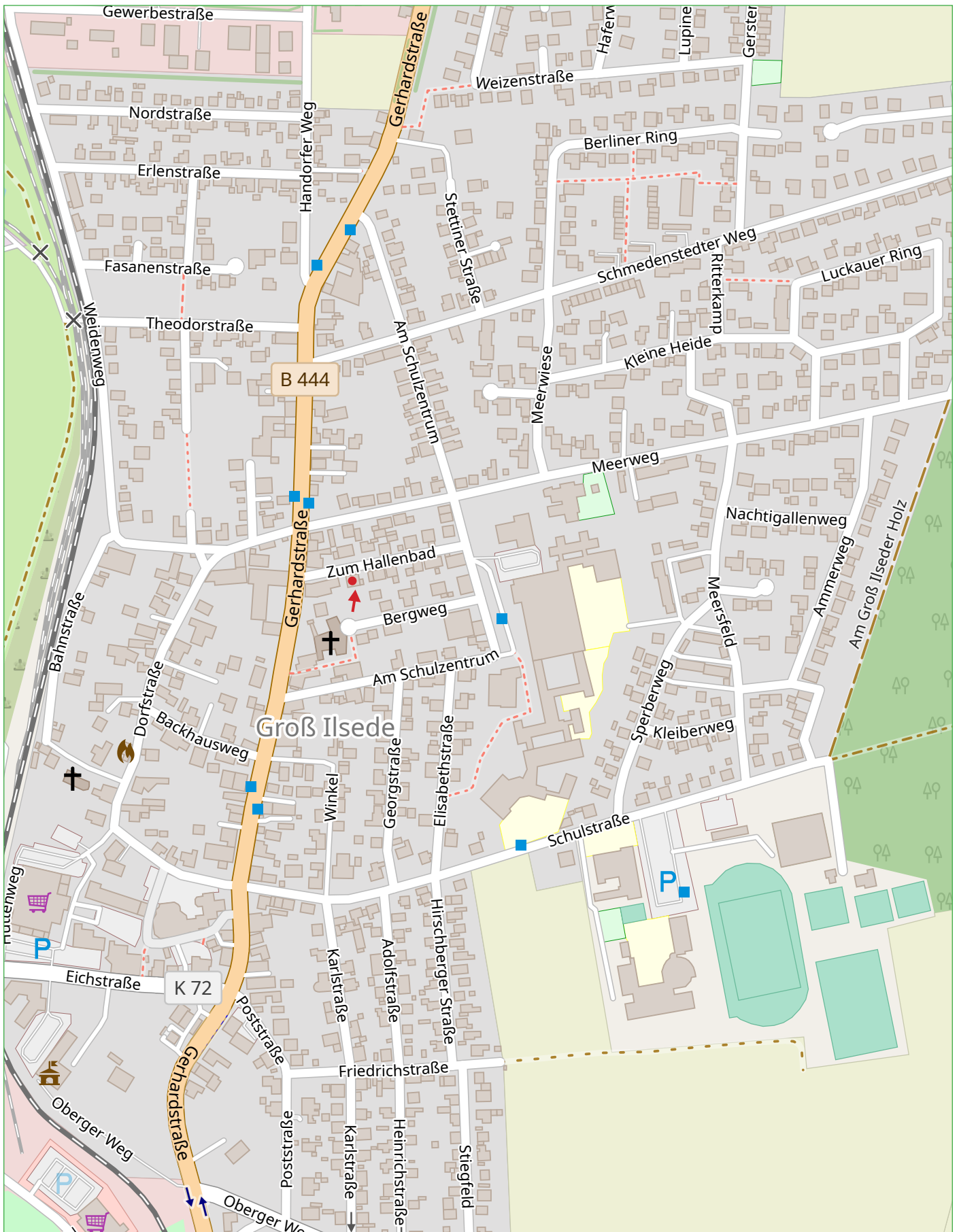
Ausstattung

umbaute Grundfläche	ca. 192 m ²
Wohnfläche (inkl Bäder + Flure)	ca. 252 m ²
Anzahl Zimmer	11
Bad	2 Bäder mit Dusche (keine Badewanne)
Gäste-WC	Dusche
Küche	Einbauküche
Fenster	Holzrahmen, dreifach Isolierverglasung
Fussböden	Laminat, Kork und Fliesen, teilw. Fussbodenheizung
Terrasse	317 x 462 cm
Zisterne	5.000 Liter, Regenwasser für Gartenbewässerung
Heizungsart	Gas
Energieausweis	gültig bis 14.10.2032
Energiebedarf	176kWH (m ² *a), Energieeffizienz F
Keller mit Fenstern	ca. 75 m ²
Garage	2 Stellplätze
Fussbodenheizung, Sauna, Kamin	

Nähere Umgebung von Ilsede



Lage und Umgebung des Hauses



Auszug aus Flurkarte

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 164/3 und 162/37.



Lage

Groß Ilsede liegt östlich zwischen Hildesheim und Hannover. Die nächstgrößere Stadt Peine ist über die B444 in ca. 10 Minuten mit dem Auto oder dem Bus 517 erreichbar. Braunschweig erreicht man in ca. 35 Minuten über die B1.

Die angebotene Immobilie liegt zentral in Groß Ilsede. Alle Schulen (z. B. Grund- und Hauptschule, Realschule, Gymnasium) sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Hierzu gehören unter anderem Arztpraxen, Apotheken, Supermärkte, eine Tankstelle, Sparkasse, Bäckereien und Restaurants.

Objektbeschreibung

Dieses zentral in Ilsede gelegene freistehende Haus wurde im Jahr 2002 aufwändig renoviert und lädt zum Wohlfühlen ein. Es wird noch von den Verkäufern bewohnt.

2017 erhielt die Fassade einen neuen Anstrich und das Dach wurde neu gedeckt und wärmegeklämt.

Die lichte Höhe der Räume ist 2,75 m. (Wohn-/Esszimmer Erdgeschoss), Flur Obergeschoss 2,60 m, Dachgeschoss (gerade Wände) 2,57 m.

Das Haus betritt man über einen kleinen Windfang, der auch als Garderobe dient. Daran schliesst sich eine geräumige Diele an. Von ihr führen die originalen Holztüren in die Zimmer und das Gäste-WC im Erdgeschoss sowie auch in den Schuppen und Garage. Die Garage hat 2 Einfahrten, die mit elektrischen Rollläden verschlossen werden.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Von dort kommt man über eine kleine Treppe direkt in den Garten. An das Esszimmer ist die Küche angeschlossen. Diese liegt – ebenso wie die Terrasse und das Kaminzimmer – auf der Südseite des Hauses. Das Kaminzimmer ist durch 2 Stufen vom Esszimmer aus erreichbar und gehört zum unteren großzügigen Wohnbereich. Ein großes Panoramafenster gibt Einblick in den Garten. Eine seitliche Glasschiebetür führt zu einem kleinen terrassenähnlichen Vorplatz, der u.a. zum Holz lagern genutzt wird. Auch von hier aus hat man Zugang zum Garten.

Eine Holzterrasse verbindet das Erdgeschoss mit dem 1. Stock und dem ausgebauten Dachboden. An der Treppe ist ein Treppenlift montiert, der bis in das obere Stockwerk fährt.

Im 1. Stock befinden sich Gäste- bzw. Kinderzimmer, Schlafzimmer und das Bad mit Sauna, Dusche und Fußbodenheizung. Das Schlafzimmer und das Bad bilden einen separaten Bereich und sind durch einen kleinen Zwischenflur mit eingebautem Kleiderschrank verbunden.

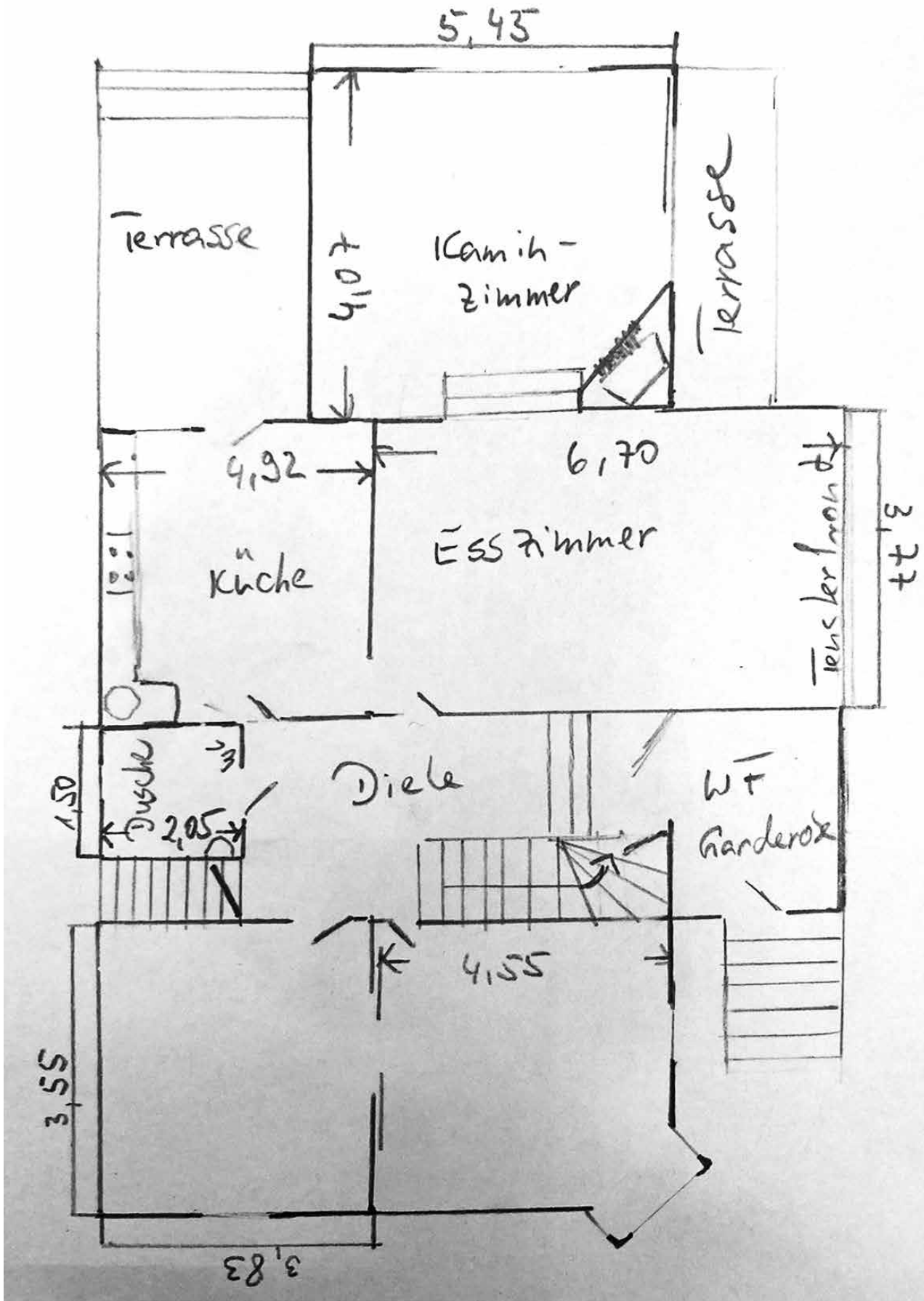
Im oberen Stockwerk kommen wir in die ausgebauten Einliegerwohnung mit eigenem Bad. Beide Bäder und das Gäste-WC verfügen über Fenster zum Lüften.

Der Keller ist voll ausgebaut und verfügt über 4 Räume, u.a. für die Heizung und einen Hauswirtschaftsraum. Er bietet Platz für Stau- und Hobbyraum mit Heizkörper.

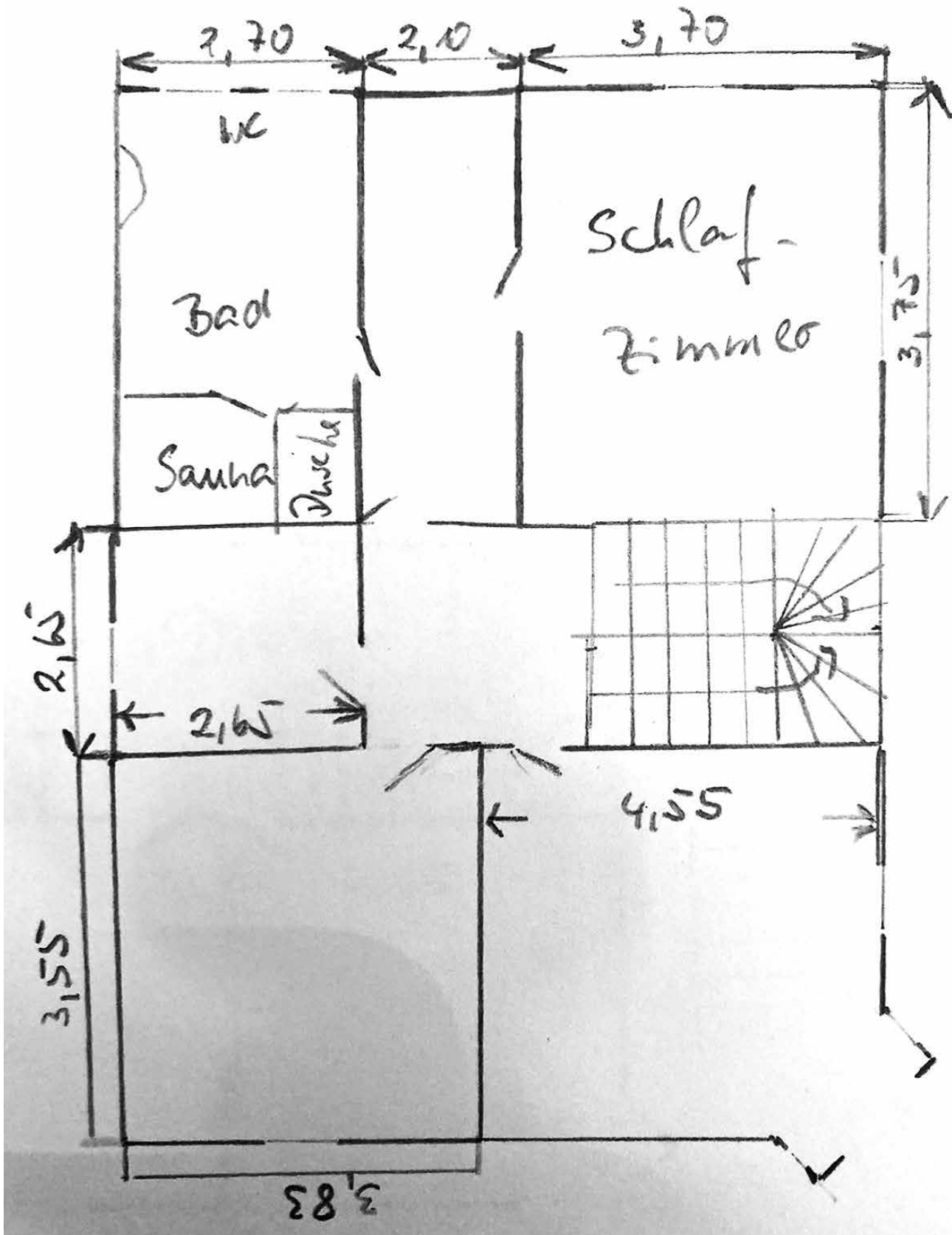
Auf der Gartenfläche finden sich verschiedene Sträucher und Bäume, z.B. Süßkirsche und japanische Wildkirsche. Eine grosse Zaubernuss und zahlreiche Rhododendren stehen westlich vom Haus. Zur Bewässerung dient die Regenwasserzisterne.

Grundrisse

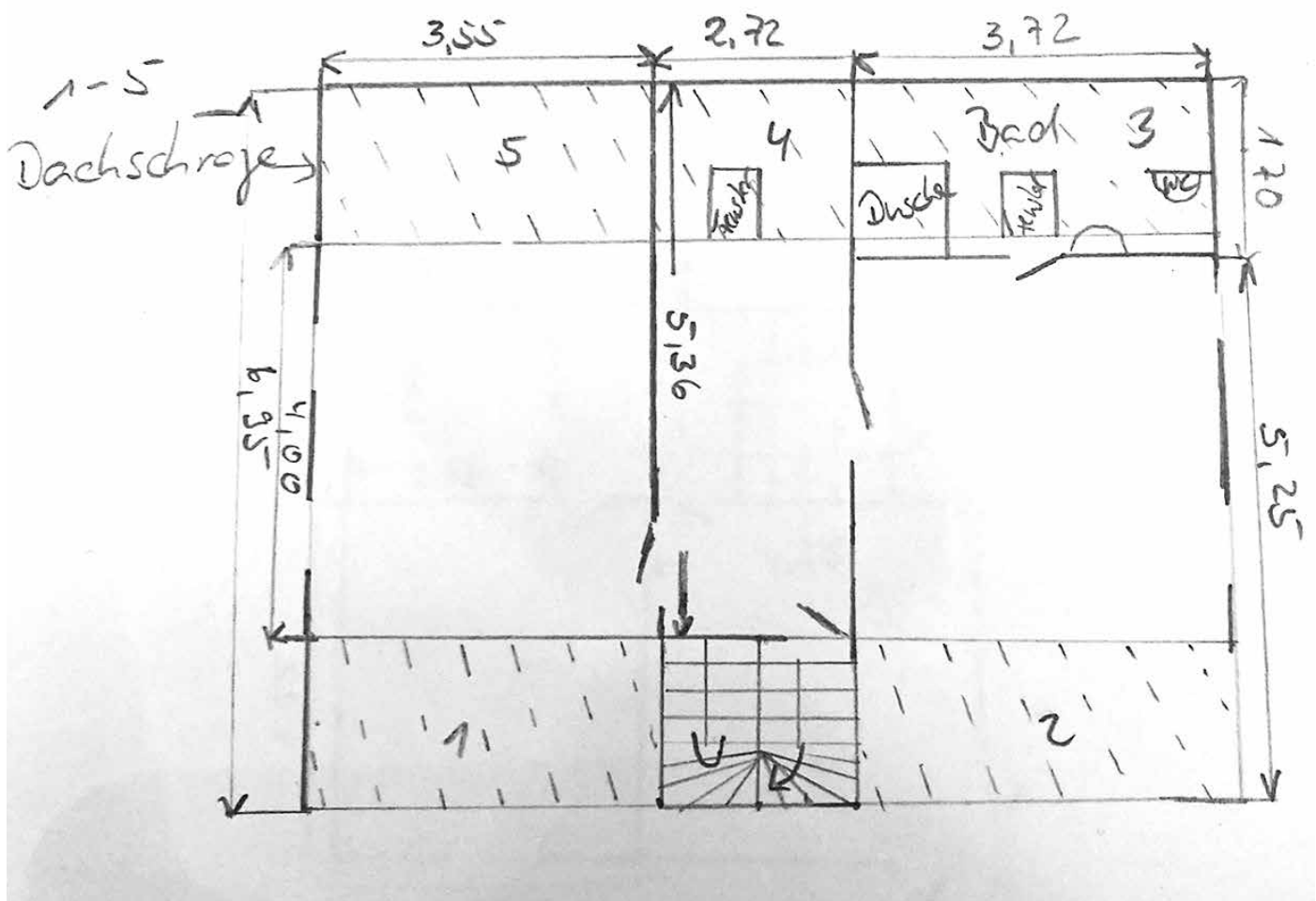
Erdgeschoss



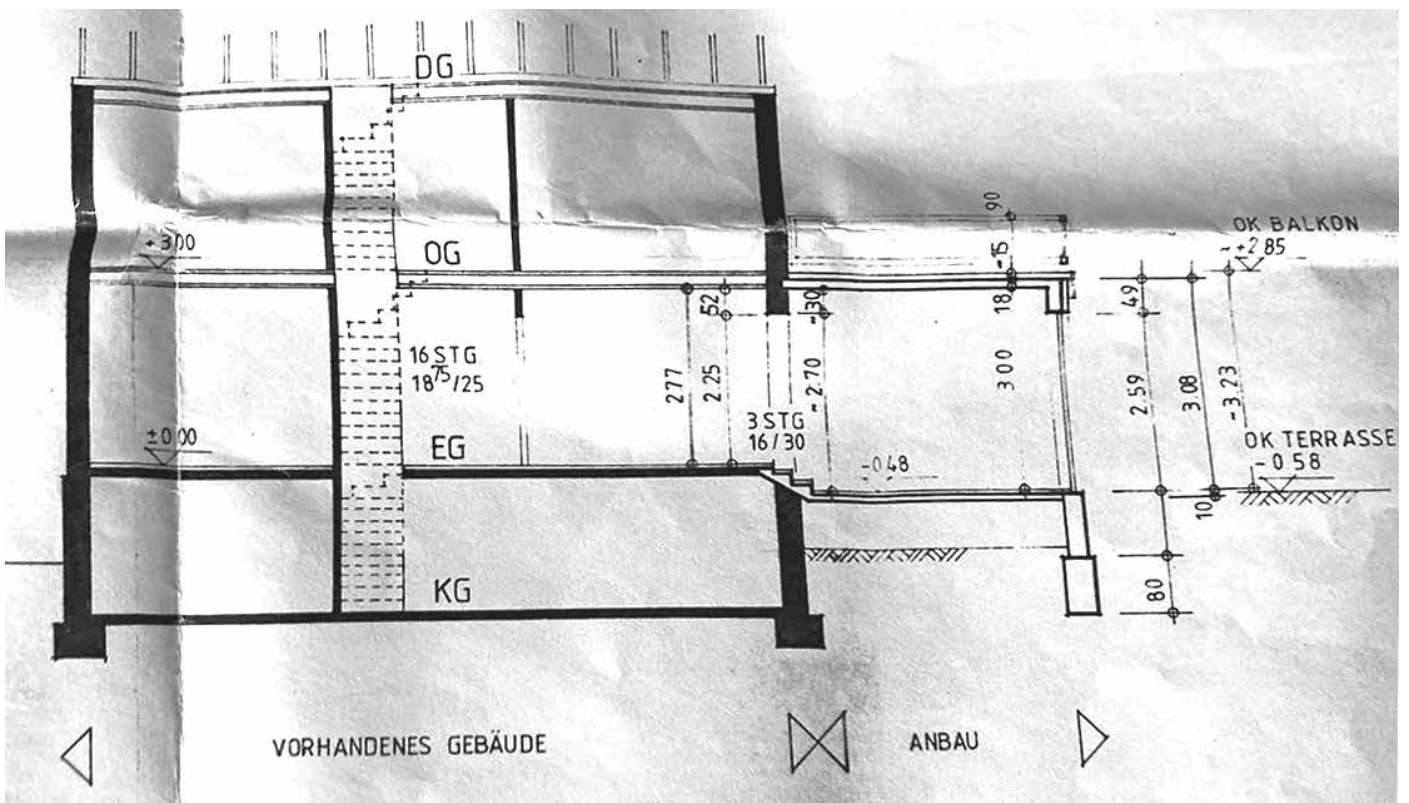
1. Stock



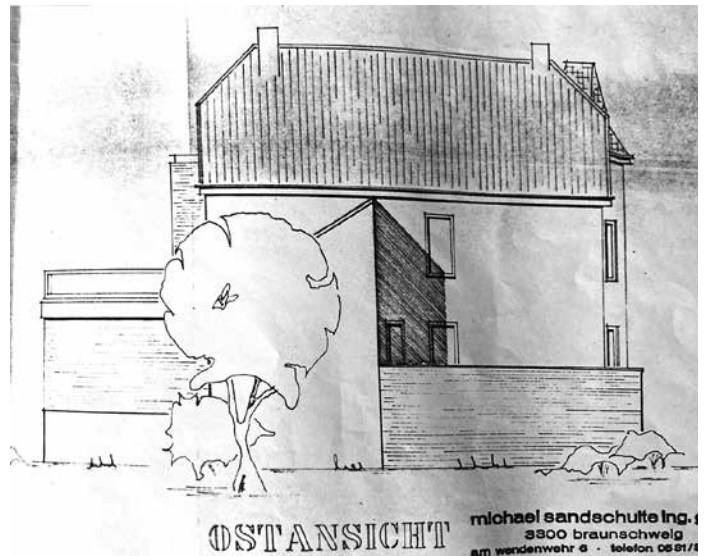
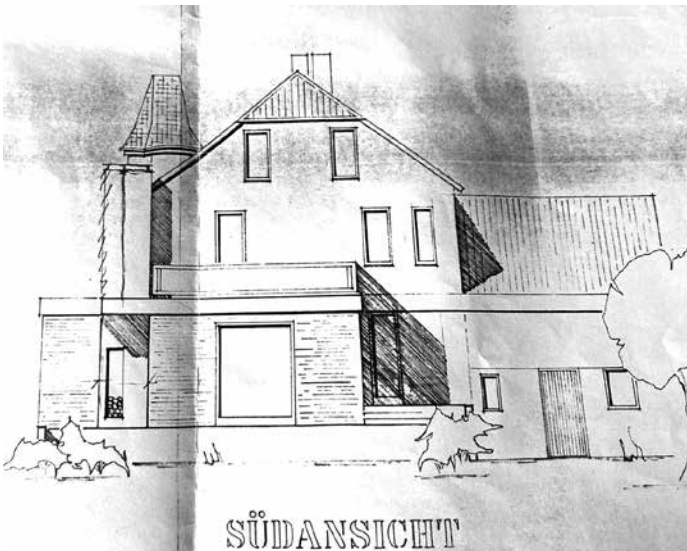
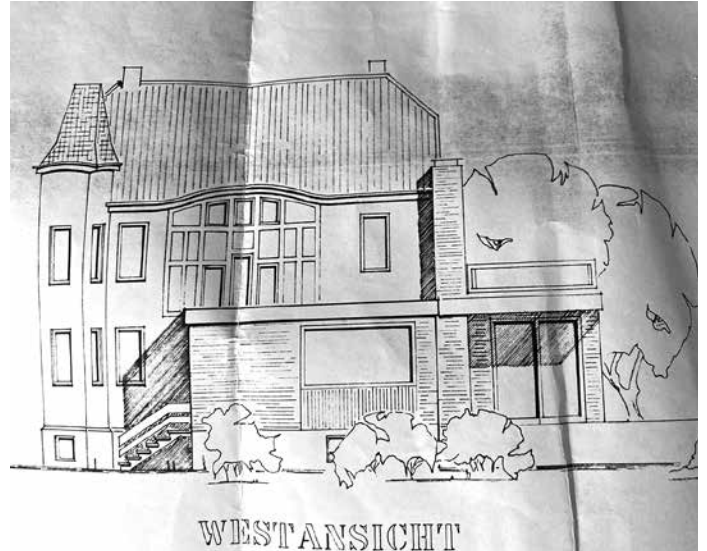
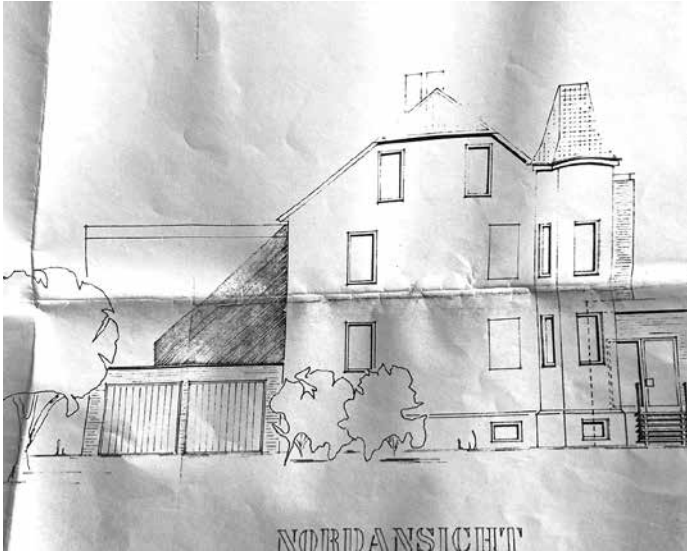
Dachboden (Einliegerwohnung)



Schnitt



Ansichten



Michael SandSchulte Ing. 1
3300 Braunschweig
am Wendenwehr 6 - telefon 0531/1



Nordseite des Hauses mit Garageneinfahrten



Südseite des Hauses mit Garten



Zugang zum Haus (Nordseite)



Vorgarten



Eingangspforte von Garage
zum Grundstück



Zugang zur Terrasse von der Küche aus
(Südseite)



Terrasse mit Zugang zum Garten



Sitzgruppe auf der Terrasse



Blick in die Diele mit Türen zum Gästebad und Zugang zur Garage



Treppe mit Treppenlift



Gäste-WC



Dusche in Gäste WC



Kaminzimmer mit Panoramafenster auf der Südseite
(Blick vom Esszimmer)



Zugang vom Kaminzimmer zum
Esszimmer mit Durchblick zur Küche



Kamin

Bäder

Im 1. Stock



Sauna



Dusche

In der Einliegerwohnung



Dusche



WC + Waschbecken