

Haus in Groß- Ilsede

-Einfamilienhaus mit Garage-

VB 419.000
1.280 m²



*Gepflegter Bungalow mit
Waldblick und Ausbaukeller!*

- Ruhige Lage
- Großer Garten
- Garage inklusive
- 4,5 Zimmer + Stauraum
- Baujahr 1974



Objektbeschreibung

Gepflegter Bungalow mit Waldblick und Ausbaukeller

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist mit moderner Technik ausgestattet, darunter integrierte Spotbeleuchtung sowie elektrische Jalousien, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Immobilie mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer naturnahen Lage perfekt für Familien, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen. Das Haus ist ein echtes Familienhaus und überzeugt zusätzlich durch einen voll ausgebauten Keller. Der voll ausgebaut Keller verfügt über viele großzügige Räume und kann mit eigener Küche, Sauna sowie mehreren separaten Wohn- und Freizeitbereichen genutzt werden. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage sowie ein Schuppen, die zusätzlichen Stauraum bieten. Der riesige, sehr gepflegte Garten grenzt direkt an den Wald und bietet einen traumhaften Ausblick ins Grüne ideal für Ruhe, Erholung und Familienleben.

Einbauküche

Die Küche ist vollständig integriert und umfasst:

- Hochglanzfronten
- großzügige Arbeitsflächen
- moderne Elektrogeräte
- Kochinsel mit Deckenhaube
- durchdachte Decken- und Unterbeleuchtung

Schlaf- und Kinderzimmer

Beide Zimmer sind hell, gut geschnitten und vielseitig nutzbar. Der moderne Bodenbelag und die integrierten Decken-Spots sorgen für ein klares, hochwertiges Raumgefühl.

Badezimmer

Das modern geflieste Tageslichtbad bietet:

- eine große Glasdusche
- hochwertigen Waschtisch
- moderne Armaturen
- pflegeleichte Wand- und Bodenfliesen

Flur und Eingangsbereich

Der Flur ist großzügig gestaltet und umfasst:

- Wandgestaltung in weißer Backsteinoptik
- großformatige Bodenfliesen
- integrierte LED-Deckenbeleuchtung
- vorhandene Einbauelemente für Stauraum

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Lagebeschreibung und Nahverkehr

Die angebotenen Objekte befinden sich in Groß- Ilsede, welches als Ortsteil mit rund 3000 Einwohnern im Landkreis Peine in Niedersachsen liegt.

Zu finden sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Restaurants und Cafés sowie Ärzte, die in ausreichender Anzahl in der Gemeinde vorhanden sind. Es befinden sich sowohl mehrere Kindergärten als auch Grund- und weiterführende Schulen im Stadtteil. Alle aufgezählten Orte sind innerhalb von 5-7 Fahrminuten zu erreichen.



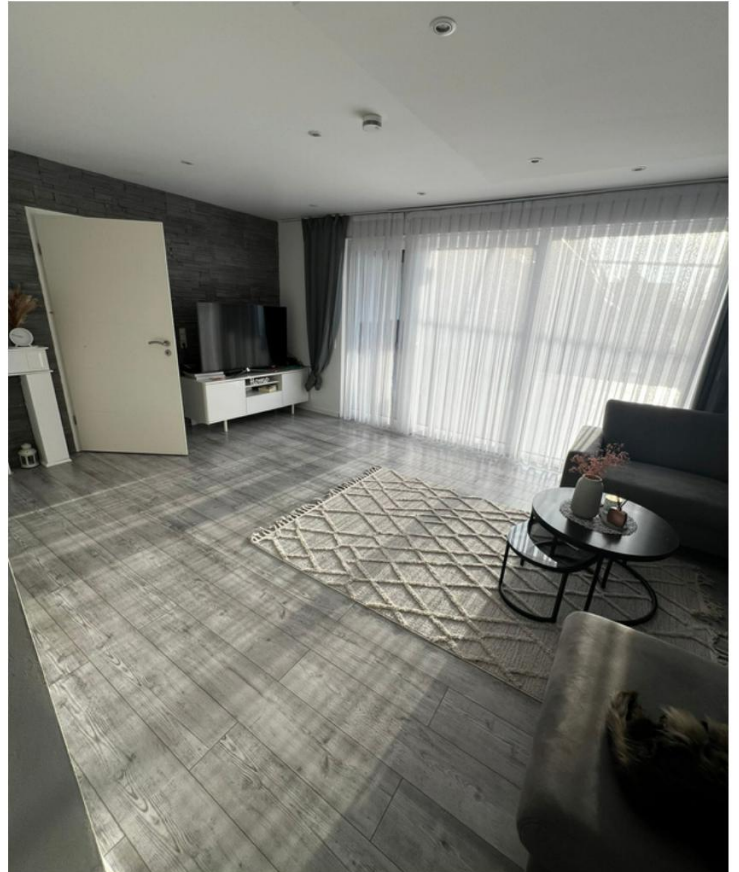
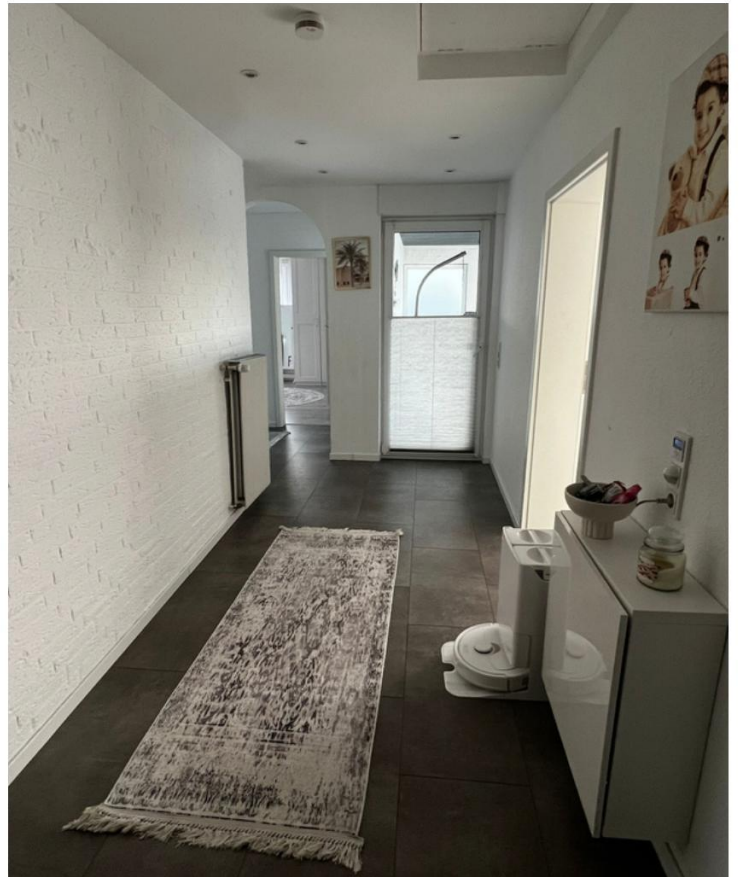
Vorder - und Rückansicht



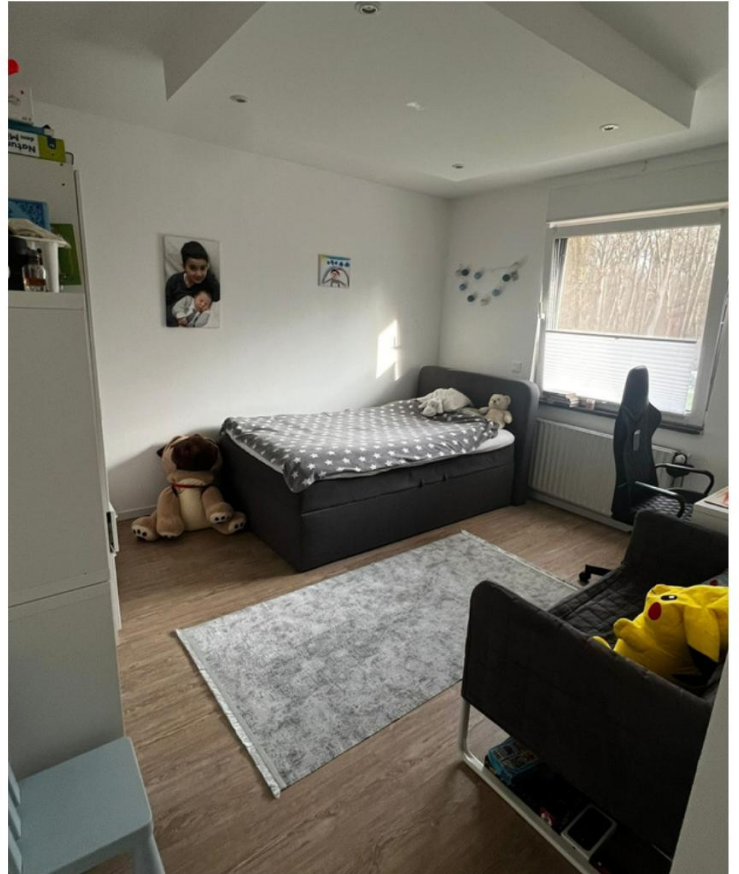
Eingang und Garten



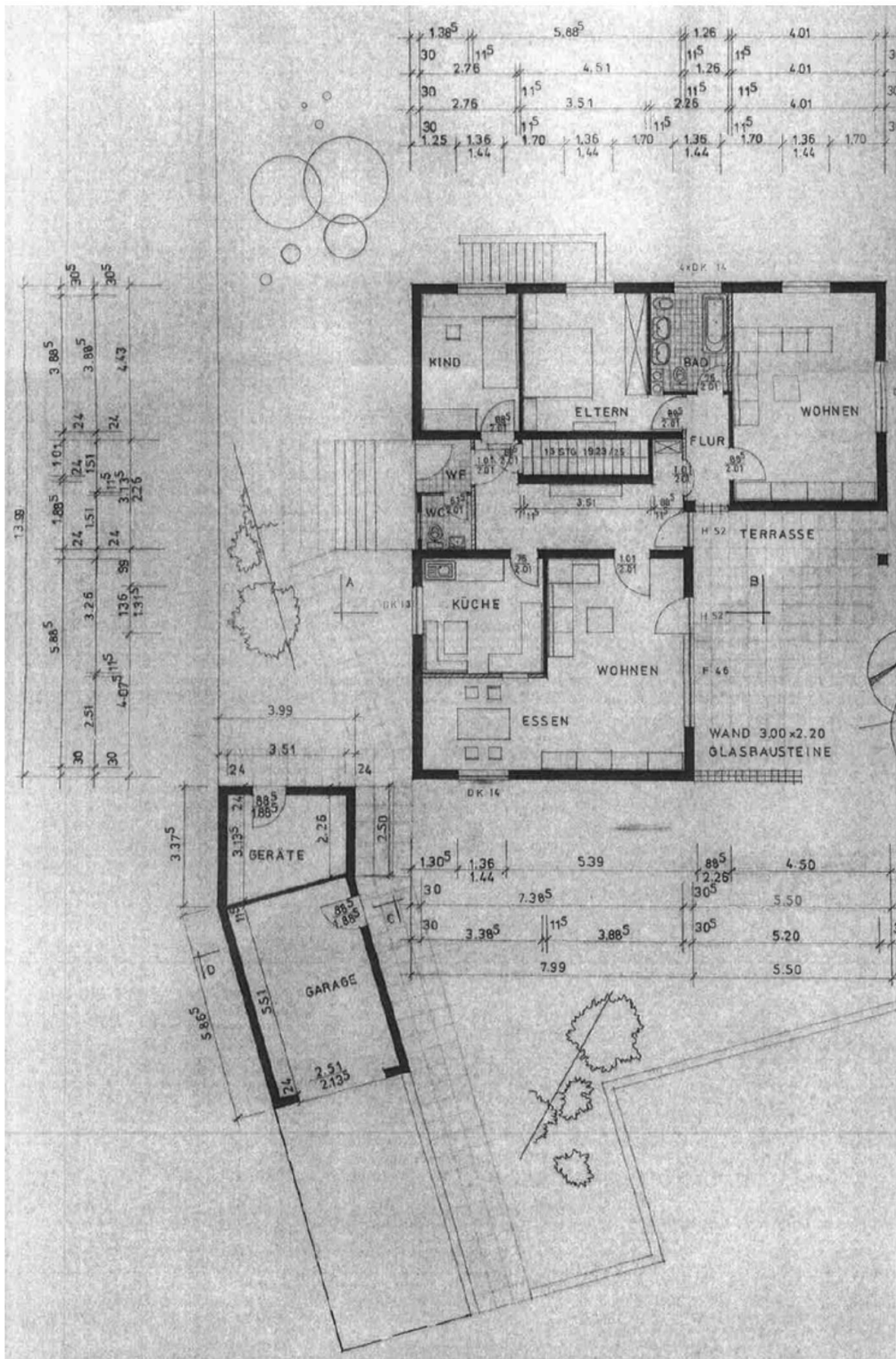
Flur, Wohnzimmer



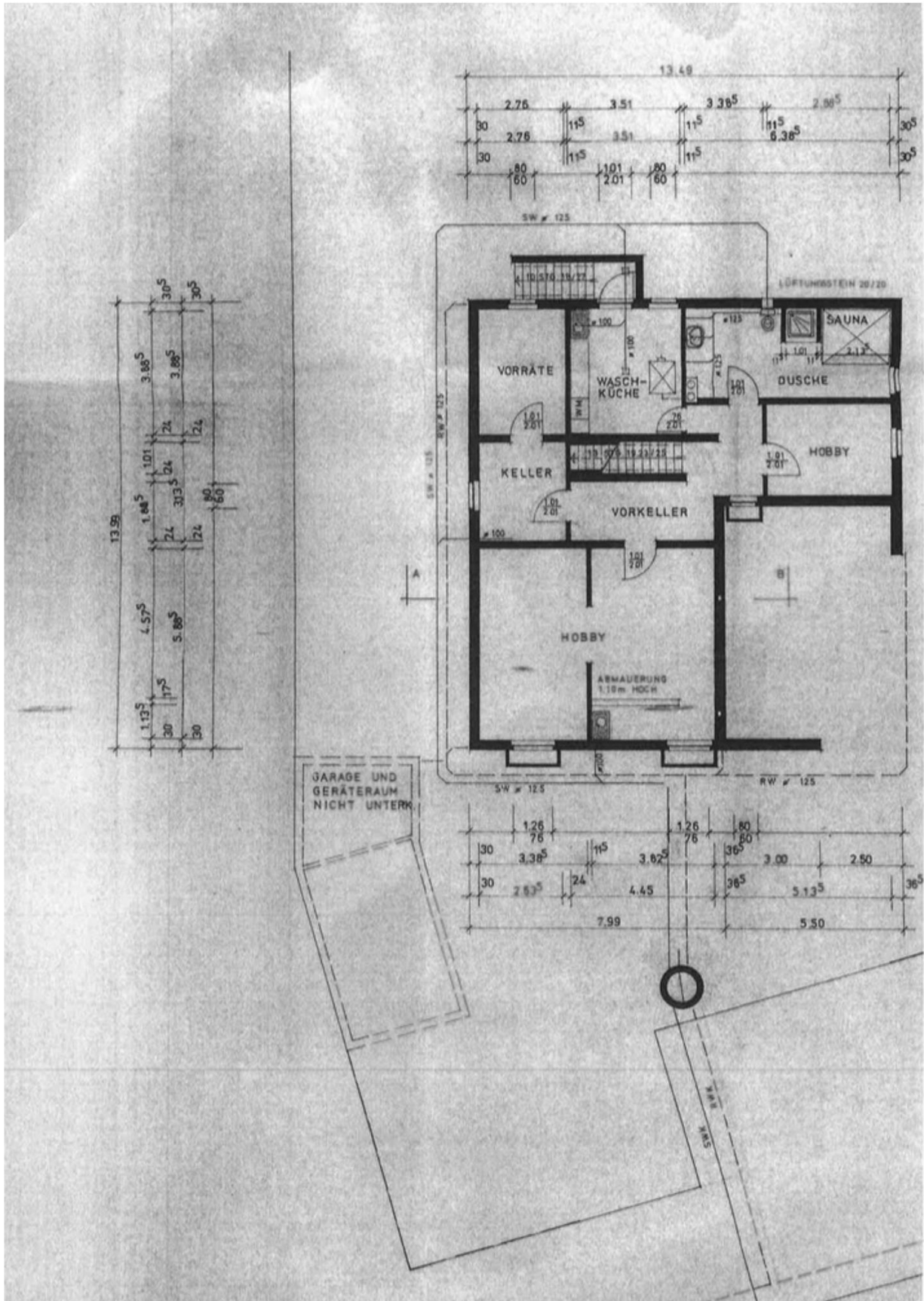
Küche, Bad, 2 Zimmer



Grundriss



Grundriss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2026-006155866

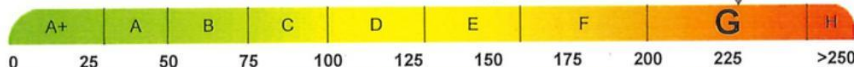
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 57,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

228,5 kWh/(m²·a)



257,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 257,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 118,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,76 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

228,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser

☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☒ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☒ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☒ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☒ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

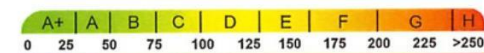
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰
		%
		%
		%
Summe ⁸		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
Duchschmitt
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Ergänzende Angaben

Verfügbar ab: Sofort

Provisionshinweis: Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Die Support-Immobilien hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Weitere Informationen

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Wichtiger Hinweis!

Dieses Angebot ist freibleibend. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben basieren auf Informationen des jetzigen Eigentümers. Eine Gewähr wird nicht übernommen. Für einen Besichtigungstermin können Sie mich unter folgender Telefonnummer kontaktieren:

Immobilien Makler D.M.KILINC

05171/52169

0176/50290774

www.Support-immobilien.de

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für Käufer 3,75 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbssteuer, Notar und Gerichtskosten trägt der Käufer. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung.

Support-Immobilien, Am Werderpark 7, Peine

Steuernummer: Finanzamt Peine 38/122/08824

USt-IdNr.: DE76590431260

Zuständige Erlaubnisbehörde nach § 34 c GewO:

Industrie- und Handelskammer Braunschweig

Brabandtstr. 11

38100 Braunschweig

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>