

Exposé

Einfamilienhaus in Ilsede

**Provisionsfreie Moderne Stadtvilla mit Pool,
Wintergarten und Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-416517

Einfamilienhaus

Verkauf: **675.000 €**

31246 Ilsede
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	707,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	175,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfreie Exklusive moderne Stadtvilla mit Pool, Wintergarten & Doppelgarage in Ilsede-Gadenstedt

Zum Verkauf steht eine moderne Stadtvilla aus dem Baujahr 2020 in begehrter Wohnlage von Ilsede-Gadenstedt. Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine klare Architektur, großzügige Räume, hochwertige Ausstattung sowie eine äußerst energiesparende Bauweise nach KfW-Standard mit Energieeffizienzklasse A+ und dadurch sehr niedrigen Energiekosten.

Auf einem 707 m² großen, vollständig umzäunten Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 175 m² mit durchdachter Raumaufteilung und viel Komfort für Familien.

Wohnen & Raumaufteilung

Der offen gestaltete Wohnbereich vereint Küche, Essen und Wohnen zu einem lichtdurchfluteten Mittelpunkt des Hauses. Die hochwertige Küche mit Kochinsel fügt sich perfekt in das moderne Wohnkonzept ein. Der Galeriebereich im Eingangsbereich sowie die Treppe aus echtem Stein mit Glasgeländer unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit separater Ankleide, zwei moderne Badezimmer (komplett gefliest) sowie ein separater Wäscheraum mit Waschküche.

Außenbereich & Highlights

Der liebevoll gestaltete Garten bietet ein echtes Highlight:

Ein Einbau-Pool (6 × 3 × 1,50 m) mit kindersicherer Überdachung (Poolhaus). Der Pool läuft vollautomatisch mit automatisierter Dosierung, sodass kein manuelles Messen oder Nachjustieren notwendig ist.

Zusätzlich verfügt das Haus über:

- Großen Wintergarten (ca. 5 × 4 m), vollständig zu öffnen
- Balkon mit ca. 13 m²
- Terrasse im Obergeschoss
- Doppelgarage (ca. 6 × 9 m) mit direktem Zugang ins Haus
- Zusätzlichen Stellplatz an der Straße

Technik & Energie

- Wärmepumpe (WP)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Energieeffizienzklasse A+
- PV-Anlage vorbereitet
- Kein Keller, kein Dachboden (optimale Flächennutzung)

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im idyllischen Ortsteil Gadenstedt, der zur Gemeinde Ilsede im Landkreis Peine gehört. Das Wohnumfeld ist geprägt von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Die verkehrsberuhigte Wohnstraße sorgt für ein entspanntes und sicheres Umfeld fernab von Durchgangsverkehr. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindertagesstätten, eine Grundschule und Spielplätze befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort. Die nahegelegenen Bundesstraßen B1 und B444 ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Städte Peine, Braunschweig und Hannover. Damit eignet sich die Lage ideal für Pendler, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Erreichbarkeit urbaner Zentren schätzen. Öffentliche Verkehrsmittel ergänzen die Mobilität innerhalb der Region.

Ein weiterer Pluspunkt ist die naturnahe Umgebung. Weitläufige Feld- und Wiesenlandschaften sowie zahlreiche Spazier- und Radwege laden zu erholsamen Aktivitäten im Freien ein und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Sport- und Freizeitangebote in der Gemeinde runden das vielseitige Umfeld ab.

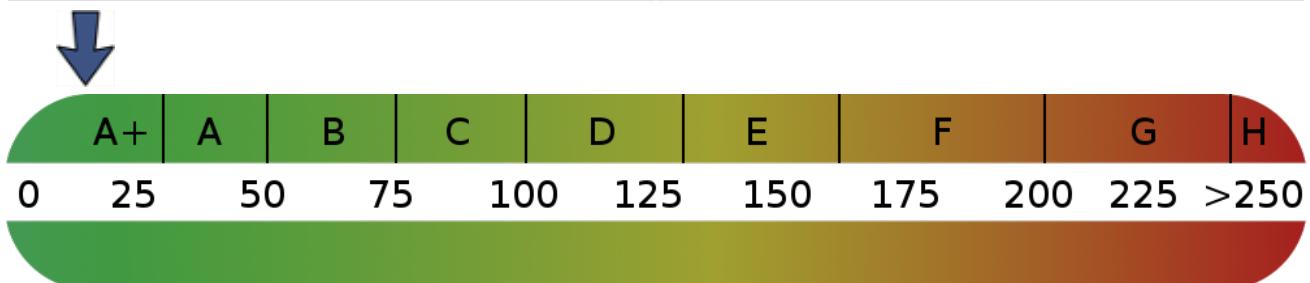
Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und naturnaher Umgebung – ein Wohnstandort, der Lebensqualität auf hohem Niveau bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



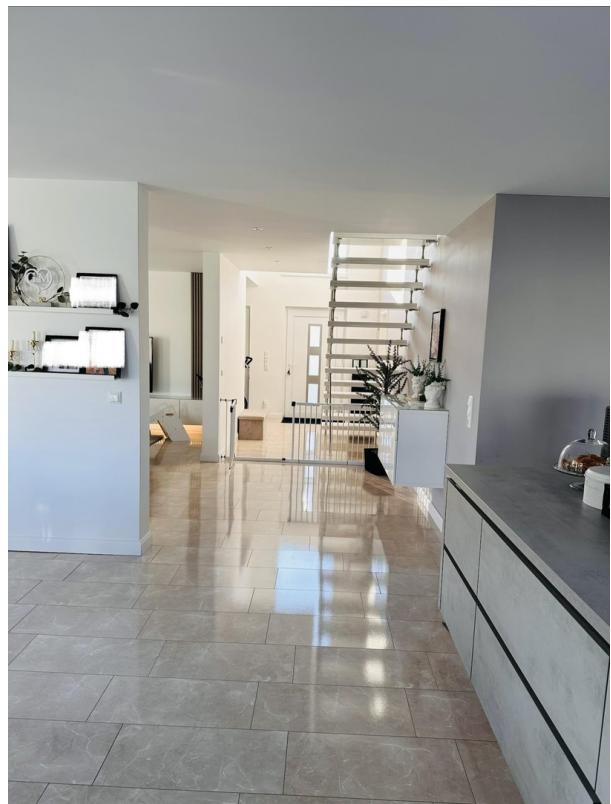
Exposé - Galerie



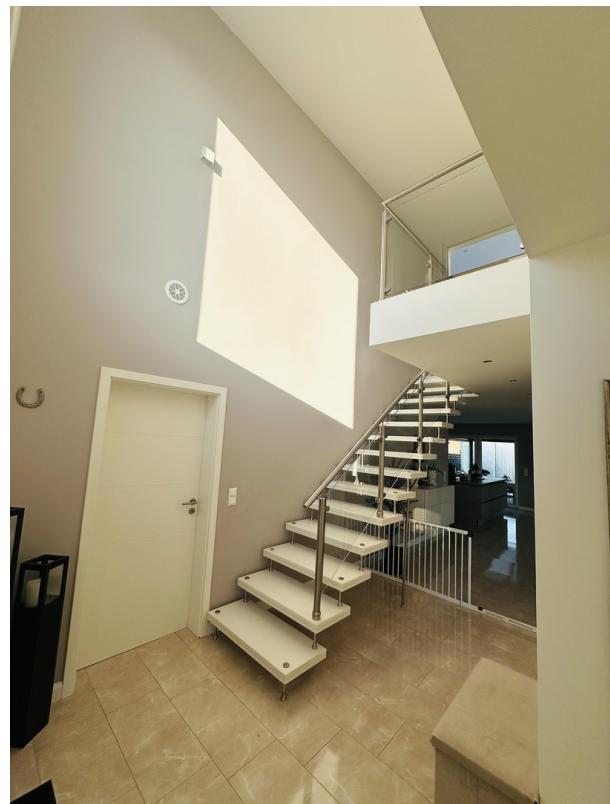
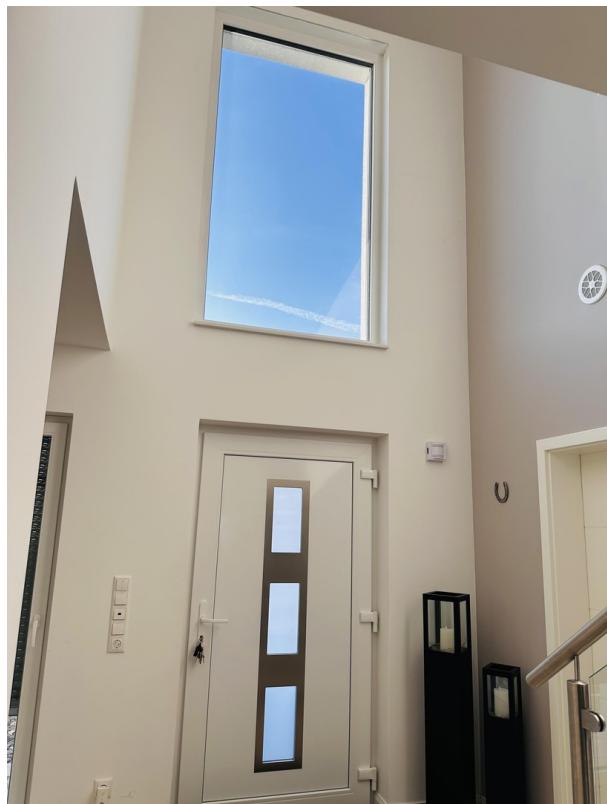
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

