



31241 Ilsede / Ölsburg

Helle Doppelhaushälfte auf großem Grundstück!



199.000 €

Kaufpreis

108 m²

Wohnfläche

792 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m ²
Nutzfläche	58 m ²
Grundstücksfläche	792 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	6
Wohneinheiten	1

Zustand

Baujahr	1952
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.06.2027
Baujahr (Haus)	1952
Endenergiebedarf	192.50
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befueuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Dachform

Krüppelwalmdach	✓
-----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Gepflegtes Erscheinungsbild durch guten Pflegezustand

** Energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

** Großer, bienenfreundlicher Garten mit Nutzgarten und Hochbeeten

** Vollkeller - wer hat den heute noch?

** Garage, Carport, Schuppen und elektrisches Gartentor

** Der bisherige Eigentümer ist in der Regel der beste Bewohner!



Beschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1952 ist seit 2019 im Besitz der aktuellen Eigentümerin und wurde stets gepflegt.

Wichtige Renovierungen wurden bereits durchgeführt: Der Dachstuhl wurde 1978 erweitert, neue Kunststofffenster wurden zwischen 2015 und 2018 eingebaut, die Elektrik wurde bis 2017 modernisiert, und die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2004. Zudem wurde nach 2017 eine zusätzliche Dämmung der Fassade vorgenommen.

Die Immobilie erstreckt sich über ca. 108 m² und bietet drei Schlafzimmer, ein Vollbad sowie ein Duschbad. Ein gefliester Vollkeller mit ca. 58 m² und einer Außentür mit Schließanlage ergänzen das Angebot. Die Beheizung erfolgt derzeit über einen Gas Zentralheizung.

Der liebevoll angelegte Garten mit ca. 792 m² ist mit einem elektrischen Tor und einer Kameraüberwachung ausgestattet und bietet auch ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie Hobbys in der Garage, dem Carport und dem Schuppen.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Der Verkäufer wird der neue Mieter. Für die Dauer dieses Mietverhältnisses ist eine Selbstnutzung und auch eine Eigenbedarfskündigung des Käufers ausgeschlossen.

Ein früherer Auszug des Eigentümers kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch den Verkäufer. Die Eigentümerin ist 81 Jahre alt.

Der Angebotspreis der Immobilie beträgt 199.000,-- €.

Die geplante monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 830,-- € zzgl. Betriebskosten und basiert auf einem Indexmietvertrag.

Lage

Makrolage:

Die Gemeinde Ilsede liegt zentral im Städtedreieck zwischen Hannover, Braunschweig und Hildesheim und gehört zum Landkreis Peine in Niedersachsen. Mit rund 20.000 Einwohnern vereint Ilsede ländliche Lebensqualität mit der Nähe zu bedeutenden Wirtschafts- und Hochschulstandorten. Die Region ist Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg, einer der wirtschaftlich dynamischsten Gegenden Norddeutschlands.

Mikrolage:

Ilsede punktet mit guter Infrastruktur: Im Stadtzentrum finden sich Supermärkte wie Aldi und Rewe, eine Apotheke sowie eine Bäckerei. Schulen und Kitas sind ebenfalls vor Ort – ideal für Familien. Dank der zentralen Lage zwischen Hannover, Braunschweig, Hildesheim und Salzgitter ist Ilsede hervorragend angebunden. Peine ist über die B444 schnell erreichbar, Hannover und Salzgitter über die B65. Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für gute Anbindung an den Nahverkehr.

Sonstige Angaben



WAS BEDEUTET VERKAUF MIT RÜCKMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben. Gleichzeitig wird im Kaufvertrag eine zeitlich begrenzte Anmietung des Objekts durch den Verkäufer zu einem festgelegten Mietzins vereinbart. Die Verkäufer werden Mieter dieses Hauses. Der Mietvertrag wird als Anlage zum Kaufvertrag mit beurkundet. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



giv
GmbH
Immobilien & Vermögensplanung

Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich









