

ILSEDE

# WOHNQUARTIER AN DER FUHSE

An der Fuhse 10  
31241 Ilsede / OT Ölsberg



# INHALTSVERZEICHNIS

## **EINLEITUNG**

Projektetails ..... 02

## **LAGE**

Über Ilsede ..... 03

Lagebeschreibung ..... 04

## **PROJEKT**

Vorteile auf einen Blick ..... 07

Seitenschnitt ..... 09

Grundrisse Etagen ..... 11

## **WOHNUNGEN**

3D Grundrisse Wohnungen ..... 15

Baubeschreibung ..... 20

## **KAUFINTERESSE**

Planungsänderung & Sonderwünsche ..... 26

Kaufpreisliste ..... 27

Finanzierung ..... 28

## **VERTRIEB**

Kontaktaten ..... 31





# PROJEKTDDETAILS

Einheiten	11 Eigentumswohnungen
Preise Wohnungen	262.900 EUR - 432.900 EUR
Stellplätze	7.500 EUR pro Stellplatz
Wohnflächen	70 m <sup>2</sup> - 115 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	2 - 3 Zimmer
Bezugsfertig	vorausstl. 4. Quartal 2027
Kategorie	Gehoben
Käuferprovision	3,57 % (inkl. gesetzl. MwSt.)

# ILSEDE

liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Niedersachsen im Landkreis Peine. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und zeichnet sich durch weite Ackerflächen und vereinzelte Waldstücke aus. Südlich und östlich schließen sich kleinere Wald- und Naherholungsgebiete an.

Ilsede ist verkehrsgünstig gelegen und über die Bundesstraße B444 sowie über nahegelegene Autobahnanschlüsse an die A2 (Dortmund–Berlin) gut erreichbar. Dadurch besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Ballungsräume.

Insgesamt präsentiert sich Ilsede als ländlich geprägte Gemeinde mit guter infrastruktureller Anbindung im Spannungsfeld zwischen den Oberzentren Hannover und Braunschweig.



# LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich im historischen und zentrumsnahen Ortsteil Ölsburg. Dieser Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, kleinen Gewerbebetrieben und familienfreundlichen Nachbarschaften. Die Lage ist von Wohnstraßen umgeben und durch eine ruhige, eher dörflich geprägte Atmosphäre gekennzeichnet.

Die Lage unmittelbar entlang der Fuhse verleiht dem Bereich eine grüne, naturnahe Atmosphäre, da der Gehweg und angrenzende begrünte Bereiche zur Naherholung einladen.

Die Nähe zur Bundesstraße sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit anderer Regionen mit dem Auto. So erreichen Sie u.a. Peine innerhan von 15 Autofahrminuten und Hannover sowie Braunschweig innerhalb von ca. 30 Minuten.

Nur wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad entfernt liegen im Zentrum von Ölsburg viele Versorgungsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Tankstellen und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.



“

**Zuhause ist kein Ort,  
sondern ein Gefühl.**

# VORTEILE AUF EINEN BLICK

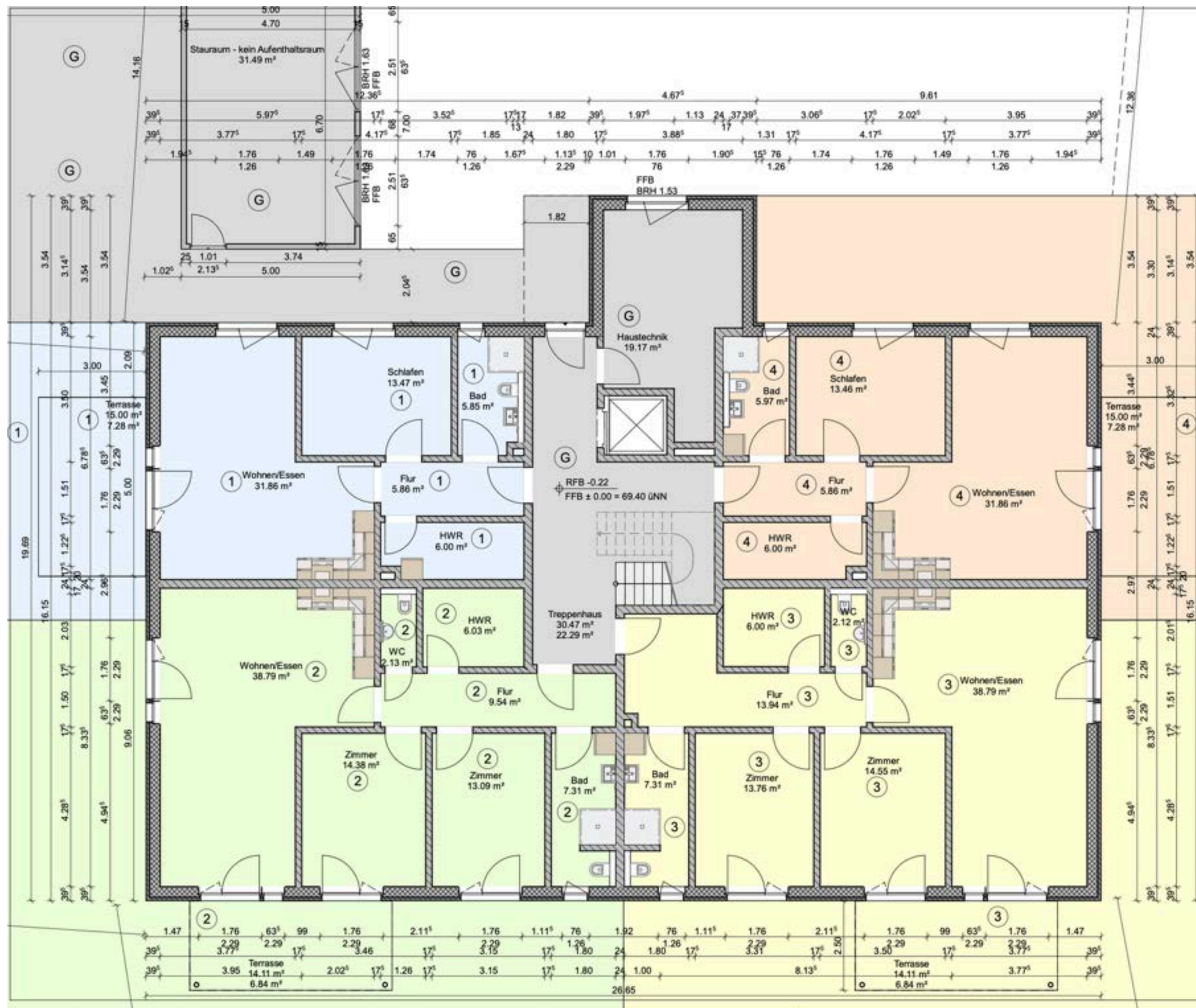
- Effizienzhaus KFW 40
- variable, funktional geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume aufgrund der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- sonnige Balkone / Terrassen
- Außenstellplätze







# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS





# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 1

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>

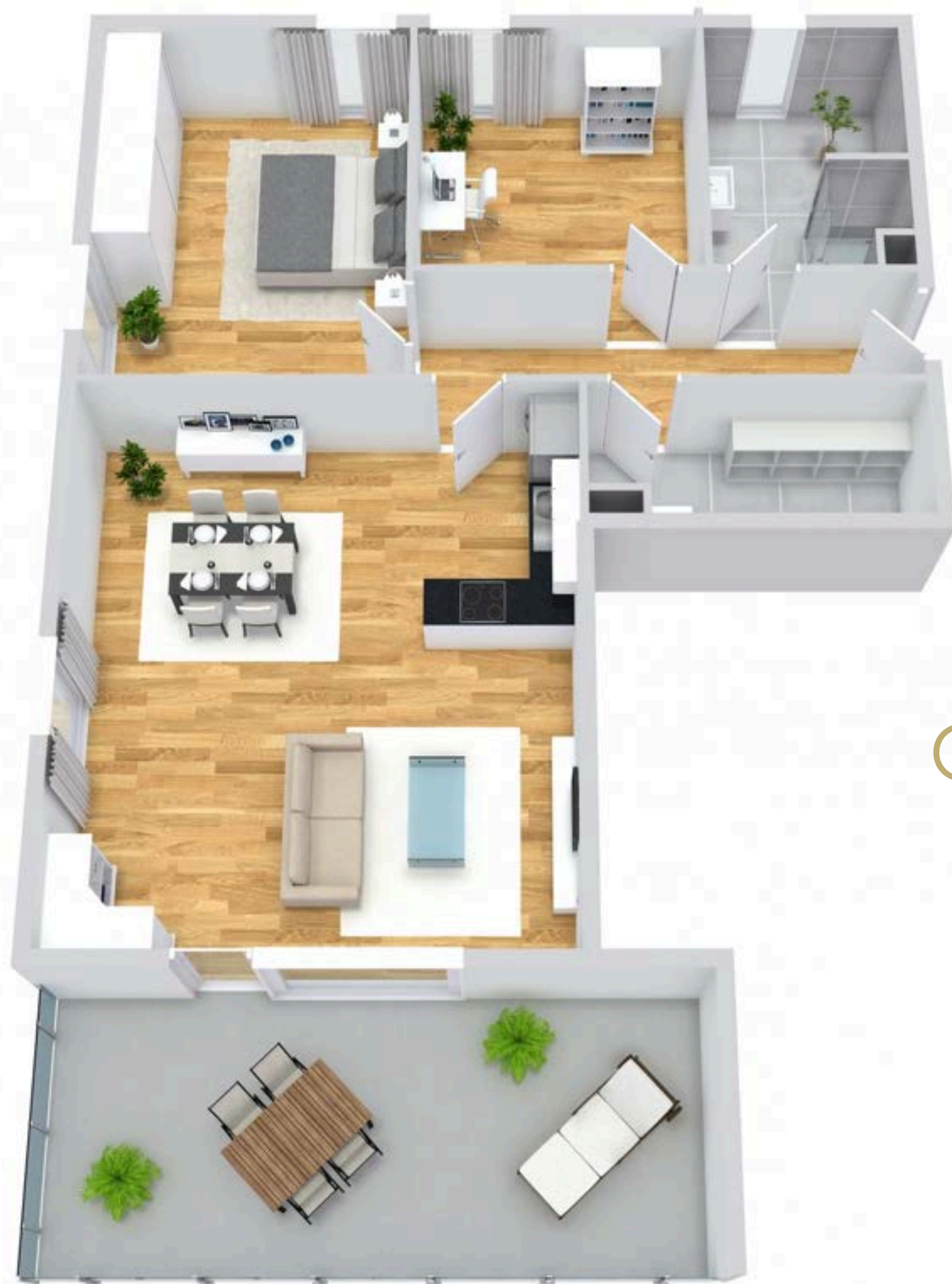




# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 3

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 103 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 9

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>

# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 11

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>







## WOHNQUARTIER AN DER FUHSE

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet und ist nicht unterkellert. Die Fassade des Mehrfamilienhauses wird verputzt und in einem cremigen weiß gestrichen. Somit fügt es sich optisch zu einem einheitlichen Bild im Wohngebiet ein. Dies sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für einen wirksamen Schutz gegen Witterungseinflüsse.

## Bauweise und Konstruktion

Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet und erhält ein modernes Satteldach mit Gauben, das sowohl architektonisch ansprechend, als auch funktional ist. Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen aus massivem Mauerwerk mit hoher Tragfähigkeit und guter Wärmespeicherung. Die Innenwände werden aus Kalksandstein oder Porenbeton gefertigt und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Die Decken zwischen den Geschossen bestehen aus Stahlbeton, welcher eine hohe Schall- und Wärmedämmung sichert.

Die Fundamentierung erfolgt mittels einer wärmegegedämmten Fundamentplatte, die sowohl eine hohe Tragfähigkeit als auch eine effektive Wärmedämmung gewährleistet. Durch diese Bauweise wird eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung der Gebäude sichergestellt. Die Balkone und Dachterrassen werden mit einem Belag aus langlebigen, pflegeleichten WPC-Platten ausgestattet. Das Geländer besteht aus Edelstahl mit Klarglasfüllung.

## Dachkonstruktion

### **Flachdachkonstruktion über dem Eingang**

Das Flachdach über dem Eingang wird mit einer Stahlbetondecke mit Gefälledämmung und Bitumendachbahnen errichtet.

### **Satteldach mit Gauben als Hauptdach**

Das Satteldach wird mit einer innenliegenden, hochwertigen Dämmung und witterungsbeständigen Tondachziegeln in naturroter Farbe errichtet. Zudem wird eine hochwertige Dachentwässerung installiert, die das Regenwasser zuverlässig ableitet.

## Fenster und Türen

Die Fenster werden aus modernen, langlebigen Kunststoffprofilen gefertigt und mit Dreifachverglasung ausgestattet. Diese erfüllen hohe Anforderungen an Wärmedämmung und Schallschutz. Die Hauseingangstüren bestehen aus robustem Aluminium oder Holz und verfügen über eine Mehrfachverriegelung, um Sicherheit und Langlebigkeit zu gewährleisten.

Zusätzlich werden hochwertige Innenraumtüren eingebaut, die sich durch moderne Designs und eine hohe Widerstandsfähigkeit auszeichnen.

## Heizungs- und Energiekonzept

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über eine moderne und energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese nachhaltige Heiztechnik nutzt Umweltenergie zur Beheizung der Wohnräume und zur Warmwasserbereitung. In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung installiert, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und den Wohnkomfort erhöht.

Zusätzlich wird eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgt und gleichzeitig Heizenergie einspart.

## Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik. Jede Wohneinheit wird mit einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen, TV-Anschlüssen und Netzwerkanschlüssen ausgestattet. Eine zentrale Sprechanlage mit Videofunktion kann auf Wunsch installiert werden. Optional besteht die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung zu integrieren.

## Innenausbau

- Die Innenwände werden verputzt und mit hochwertigem, atmungsaktivem Anstrich versehen, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten.
- In den Wohnräumen und Schlafzimmern werden hochwertige Bodenbeläge wie Laminat oder Vinyl verlegt, die pflegeleicht und langlebig sind.
- Die Bäder und Küchen erhalten keramische Fliesen, die sowohl funktional als auch optisch ansprechend sind.
- Die Bäder werden mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet, darunter bodengleiche Duschen mit Glasabtrennungen, formschöne Waschbecken und moderne Armaturen.

## Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen eine durchdachte Gestaltung mit gepflasterten Zuwegungen, großzügigen Terrassen und PKW-Stellplätzen. Die Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Pflaster versehen, das eine umweltfreundliche Versickerung des Regenwassers ermöglicht.

Die Grundstücke werden mit Rasenflächen, Hecken und Ziersträuchern begrünt und teilweise eingefriedet.

Diese Baubeschreibung dient als allgemeine Grundlage und kann je nach individuellen Anforderungen und Kundenwünschen angepasst werden. Eine detaillierte Planung erfolgt in Abstimmung mit den Bauherren und unter Berücksichtigung der geltenden baurechtlichen Vorschriften.

## Planungsänderungen und Sonderwünsche

Änderungen der Planung, der vorgesehenen Materialien und der Ausstattungsgegenstände sind dem Bauträger vorbehalten, soweit diese aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungen zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Änderungswünsche des Erwerbers an der Planung und der Ausstattung sind möglich, soweit technisch durchführbar und soweit diese nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft gerichtet sind. Die Vergütung von Minderleistungen wird auf Grundlage der an die ausführenden Firmen beauftragten Einheitspreise abgerechnet.



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

# KAUFPREISLISTE

<b>Einheit</b>	<b>Geschoss</b>	<b>Größe</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Kaufpreis</b>
1	EG	70,54	2	<b>264.900,00 €</b>
2	EG	98,33	3	<b>368.900,00 €</b>
3	EG	103,53	3	<b>388.900,00 €</b>
4	EG	70,65	2	<b>264.900,00 €</b>
<hr/>				
5	OG	69,97	2	<b>262.900,00 €</b>
6	OG	103,53	3	<b>388.900,00 €</b>
7	OG	103,53	3	<b>388.900,00 €</b>
8	OG	69,97	2	<b>262.900,00 €</b>
<hr/>				
9	DG	97,66	3	<b>366.900,00 €</b>
10	DG	72,79	2	<b>272.900,00 €</b>
11	DG	115,24	3	<b>432.900,00 €</b>

SONDERKONDITIONEN "KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU"

# FINANZIERUNG

Mögliche KfW Förderung für Käufer:

Mit dem Erwerb einer Neubau-Immobilie haben Sie die Möglichkeit das Programm 297 oder 298 in Anspruch zu nehmen und ein zinsgünstiges Darlehen zu beantragen.

Mehr Informationen finden Sie unter:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)/#detail-3-target](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)/#detail-3-target)

# ICH MACHE IHRE FINANZEN FIT!

Teamleiter

**Ilias Milkas**

Selbständiger Vertriebspartner für Swiss Life Select

Ihr Ansprechpartner

in Finanzierungen und Kapitalanlagen

**Mobil: 0157-357 77256**

[ilias.milkas@swisslife-select.de](mailto:ilias.milkas@swisslife-select.de)



# SONSTIGES

## HAFTUNGSHINWEIS

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Eigentümer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

## UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.

# ÜBER UNS

LUX LIVING - WOHNEN UND MEHR

Wir behandeln Ihre Ideen immer wie unsere eigenen: von Anfang an richtig!

Eine Immobilie repräsentiert stets einen finanziellen und ideellen Wert.

Mit 25-jähriger Berufserfahrung sind wir Ihr Dienstleister mit sozialer und fachlicher Kompetenz und betreuen Sie in allen Belangen rund um die Immobilie.





# JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 01590 - 629 55 29

E-Mail: [makler@lux-living.de](mailto:makler@lux-living.de)

Webseite: [www.lux-living.de](http://www.lux-living.de)

# UNSERE PARTNER

ATELIER BY

*Kathrin Jeller*

neaw **web** manufactur

 **Behrens**   
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

# KONTAKTINFORMATIONEN

## FIRMENADRESSE

Am Mühlenteich 2  
38554 Weyhausen



## KONTAKT

0511 85006524  
mail@lux-living.de

