

Lehrte

# Repräsentatives Einfamilienhaus in Split-Level-Architektur

*CODICE OGGETTO: 25352082-1*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 911 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25352082-1              |
| Superficie netta    | ca. 196 m²              |
| Vani                | 8                       |
| Camere da letto     | 4                       |
| Bagni               | 3                       |
| Anno di costruzione | 1992                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.10.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 155.90 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                                |



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

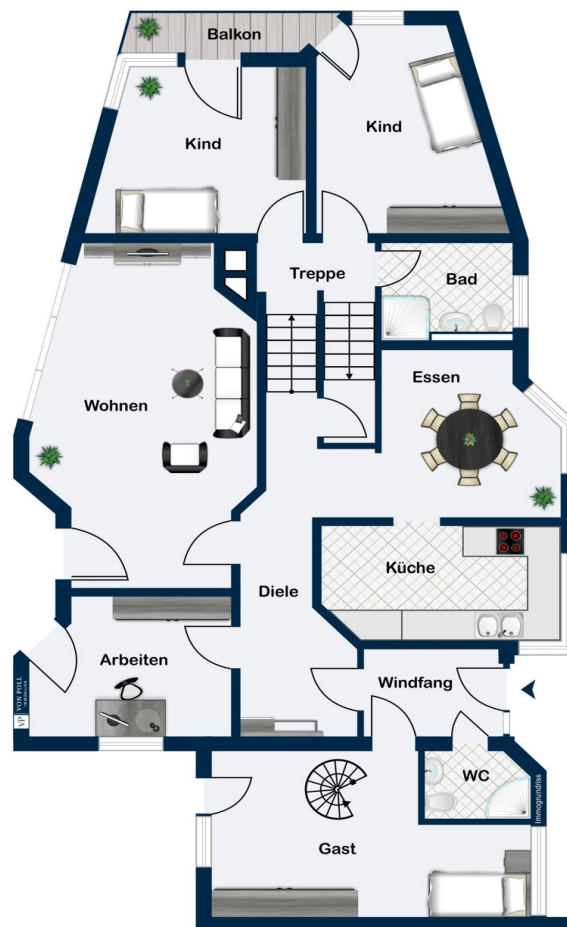
## La proprietà



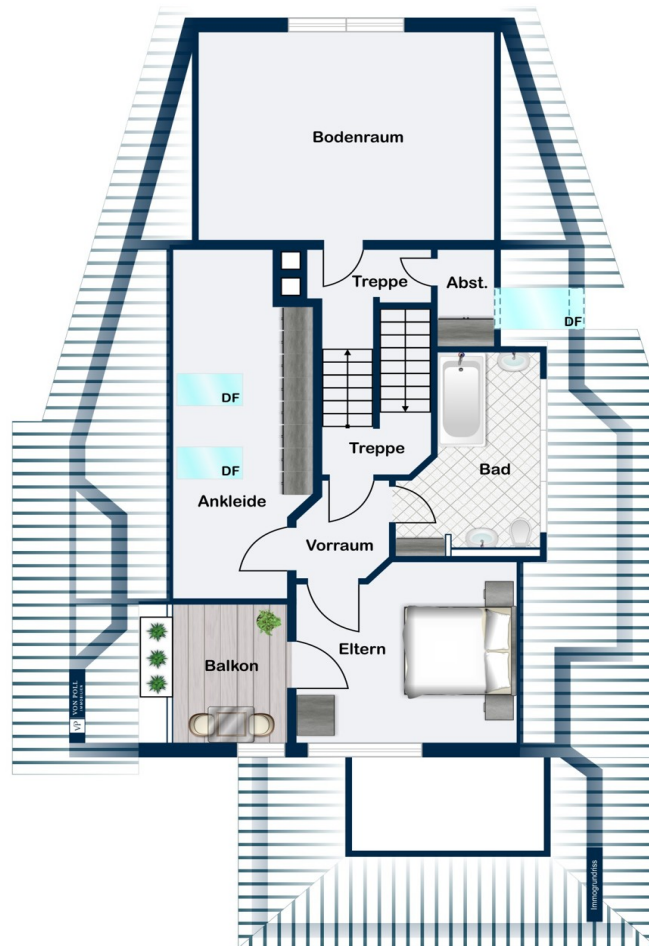


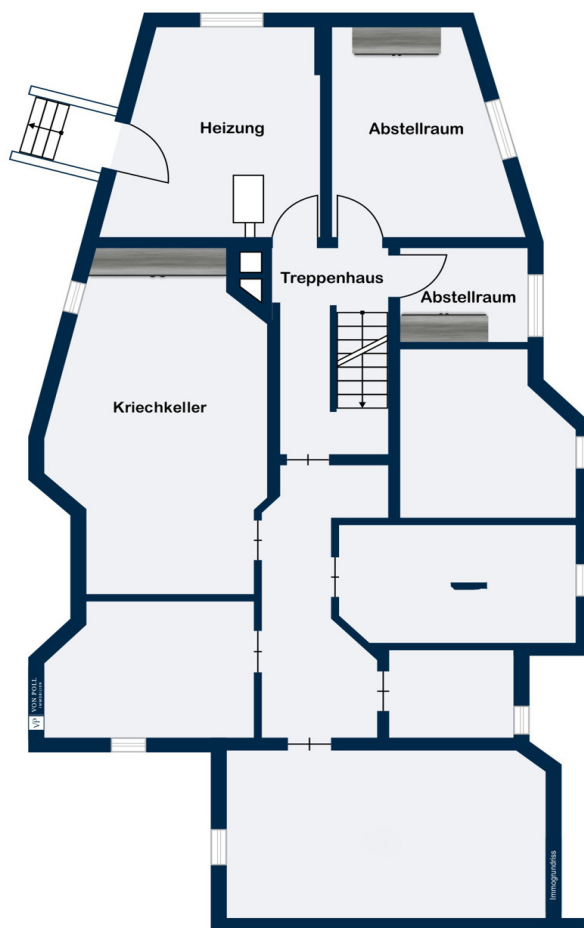
CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein 1992 auf einem ca. 911 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise fertiggestelltes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung in Split-Level-Architektur sorgt für spannende Übergänge zwischen den verschiedenen Bereichen des Hauses und schafft ein Gefühl von Offenheit und Weitläufigkeit.

Das Erdgeschoss des großzügigen und gleichermaßen gediegenen Wohnhauses betritt man über den Windfang. Von hier gelangt man in das Gäste-WC mit Dusche sowie in die ehemals angrenzende Garage, die im Jahr 2000 zu einem Gästebereich ausgebaut wurde.

Weiter geht es in die Diele, von der das Arbeitszimmer, der Wohnbereich sowie das Esszimmer mit Zugang zur Küche abzweigen. Der Wohnbereich ist mit einem Kaminanschluss versehen. Der Zugang zu der Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Arbeitszimmer möglich.

Über eine Treppe gelangt man in die erste Ebene auf der sich zwei Kinderzimmer, jeweils mit Ausgang zum Balkon, sowie ein Badezimmer mit Dusche befinden.

In der zweiten Ebene, über eine weitere Treppe zu erreichen, ist der Elternbereich mit einem großen Badezimmer, Ankleideraum und Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon untergebracht.

Weitere Stufen führen von hier zu dem wohnlich ausgebauten Dachboden und einem kleinen Abstellraum.

Im Kellerbereich befinden sich zwei Abstellräume und der Heizungsraum mit Ausgang zum Garten.

In dem wunderschön angelegten, rundum eingefriedeten Garten mit Teich und Pavillon lässt es sich herrlich entspannen. Ein solide gebauter Unterstand bietet die Möglichkeit zum Aufstellen eines Whirlpools.

Zwei Garagen befinden sich unmittelbar neben dem Grundstück und sind direkt vom Garten aus erreichbar. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Carport mit Gerätehaus.

Eine wirklich wunderschöne und durchdachte Immobilie, lassen Sie sich von den Fotos



inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Anschluss für einen Kaminofen im Wohnraum
- Außenjalousien
- 3 Bäder
- 2 Balkone
- Carport mit Geräteraum
- 2 Garagen
- Gartenunterstand
- Gartenpavillon
- Gartenteich mit kleiner Brücke
- Wasserpumpe zur Gartenbewässerung
- Rasen-Mähroboter

**CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Lehrte mit aktuell ca. 44.000 Einwohnern in 10 Ortsteilen grenzt östlich an die Landeshauptstadt Hannover ist Teil der Region Hannover. In der Kernstadt Lehrte leben derzeit ca. 23.500 Einwohner, die auf eine umfassende Infrastruktur zurückgreifen können.

Durch die an Lehrte vorbeiführende Autobahn A 2 und die Bahn besteht eine hervorragende Anbindung nach Hannover, ebenso nach Braunschweig und Wolfsburg, sodass ideale Bedingungen für Pendler in diese Städte bestehen.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Südwesten der Kernstadt Lehrte.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe zu finden - ein großes Plus für Familien mit Kindern.



CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter 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. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25352082-1 - 31275 Lehrte**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Großburgwedel

**Tel.:** +49 5139 - 89 19 068

**E-Mail:** hannover.nord@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)