

Lehrte

# Repräsentatives Einfamilienhaus in Split-Level-Architektur

Objektnummer: 25352082-2



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

KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 911 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25352082-2              |
| Wohnfläche   | ca. 196 m²              |
| Zimmer       | 8                       |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Badezimmer   | 3                       |
| Baujahr      | 1992                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 575.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 155.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 01.10.2034      | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1992              |

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25352082-2 - 31275 Lehrte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel

Tel.: +49 5139 - 89 19 068

E-Mail: [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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