

Lehrte / Sievershausen

# Elegante Villa in begehrter Lage in der Region Hannover

Codice oggetto: 25443006



PREZZO D'ACQUISTO: 979.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.632 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

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

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25443006              |
| Superficie netta    | ca. 380 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 8                     |
| Camere da letto     | 4                     |
| Bagni               | 3                     |
| Anno di costruzione | 1970                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                             |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 979.000 EUR                                                                 |
| Casa                               | Villa                                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernizzazione / Riquilificazione | 2024                                                                        |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                   |
| Superficie lorda                   | ca. 214 m²                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.07.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 215.10 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Una prima impressione

Repräsentative Villa im Großraum Hannover

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Baujahr 1970 vereint klassische Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort – und das in einer der begehrten Wohnlagen im Großraum Hannover.

In markanter L-Form gebaut, öffnet sich das Haus großzügig zur sonnigen Südwestseite und schafft so eine einzigartige Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das Erdgeschoss wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und überzeugt durch eine klare Formsprache, hochwertige Materialien und lichtdurchflutete Räume.

Ob als stilvoller Rückzugsort für die Familie oder als repräsentatives Zuhause mit Charisma – dieses Anwesen bietet Raum für anspruchsvolles Wohnen mit Seele.

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Tutto sulla posizione

### Lage & Umfeld

Sievershausen ist ein gepflegter Ortsteil der Stadt Lehrte in der Region Hannover – ruhig gelegen und dennoch verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Nähe zur A?2 und der Bahnstrecke Hannover–Braunschweig macht den Ort besonders attraktiv für Berufspendler. Hannover ist in rund 20?km Entfernung schnell erreichbar, ebenso die Städte Lehrte, Peine und Braunschweig.

### Verkehrsanbindung

Mit dem Auto:

Hannover Zentrum: ca. 25 Minuten Fahrzeit, über die A?2 Richtung Westen

Lehrte Zentrum: ca. 10 Minuten

Braunschweig: ca. 30 Minuten über die A?2 Richtung Osten

Autobahn A?2: Die Anschlussstelle Lehrte-Sievershausen (Nr. 51) ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

### Öffentlicher Nahverkehr

Mit dem Bus + Bahn nach Hannover:

Variante 1: Bus + S-Bahn ab Lehrte

Buslinie 949: Sievershausen ? Lehrte Bahnhof in ca. 18–22 Minuten

S-Bahn S3 oder S7: Lehrte ? Hannover Hauptbahnhof in ca. 12–15 Minuten

Gesamtdauer: etwa 35–45 Minuten

Variante 2: Bahn ab Hämelerwald (Nachbarort)

Mit dem Fahrrad oder Bus nach Bahnhof Hämelerwald (ca. 5–10 Minuten)

RE60/RE70: Hämelerwald ? Hannover Hbf in ca. 20 Minuten

Gesamtdauer: ebenfalls etwa 30–40 Minuten

Die Züge fahren regelmäßig im 30-Minuten-Takt (teilweise dichter im Berufsverkehr), ideal für Pendler mit festen Arbeitszeiten in Hannover.

### Fazit

Sievershausen verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit hervorragender

Verkehrsanbindung:

Ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch naturnah leben möchten

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 215.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### Bildung & Kinderbetreuung

**\*\*Kindertagesstätte „ForscherWelt“\*\*** (pme Familienservice):

- Betreuung für 0–12 Jahre, inkl. Krippe
- Flexible Öffnungszeiten, auch samstags und in den Ferien
- Pädagogische Schwerpunkte: Bewegung, soziales Lernen, digitale Bildung

Städtischer Kindergarten: Betreuung für unter und über 3-jährige Kinder – ideal für junge Familien

Lehrte

Grundschule Sievershausen mit aktivem Förderverein – moderne Ausstattung, Schul- und Freizeitangebote vor Ort

### Freizeit & Begegnung

**\*\*Jugendtreff Sievershausen\*\*** (ab 8 Jahren):

- Verschiedene Spiel- und Freizeitangebote (Kicker, Tischtennis, PlayStation, PC)

Spielplätze im Ortskern – mehrere Treffpunkte für Kinder und Familien

### Antikriegshaus / Antikriegswerkstatt:

- Seminar?, Gruppen- und Veranstaltungszentrum mit 20 Schlafplätzen
  - Spielkeller, Gruppenräume, Außenflächen & Friedensarbeit
  - Regelmäßige Workshops, Workcamps und Führungen zu Friedensthemen
- [jugendwerk-awo-reisen.de](http://jugendwerk-awo-reisen.de)

### Soziales & Ehrenamt

DRK Ortsverein Sievershausen:

- Erste Hilfe, Blutspenden, Seniorenbetreuung, Familienhilfe, offene Treffangebote
- Wikipedia

Freiwillige Feuerwehr & Sozialverband SoVD – aktive Teilhabe am Gemeindeleben

Lehrte

Landfrauenverein, Heimatbund und diverse Nachbarschaftsinitiativen – fördern

Gemeinschaft und Zusammenhalt

Kultur & Gemeinschaft

St. Martin Kirche (ev.-luth.):

– Denkmalgeschützte Kirche mit historischer Ausstattung und lebendigem

Gemeindeleben

Wikipedia

Karnevalsgesellschaft SOS und Theatergruppe Brummerbühne – lokales Brauchtum mit

Tradition

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Partner di contatto

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

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

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

---

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