

Lehrte

# Representative single-family home in split-level architecture

*Property ID: 25352082-3*



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

PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 911 m<sup>2</sup>

Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte**

## At a glance

Property ID	25352082-3	Purchase Price	550.000 EUR
Living Space	ca. 196 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1992		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	155.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.10.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



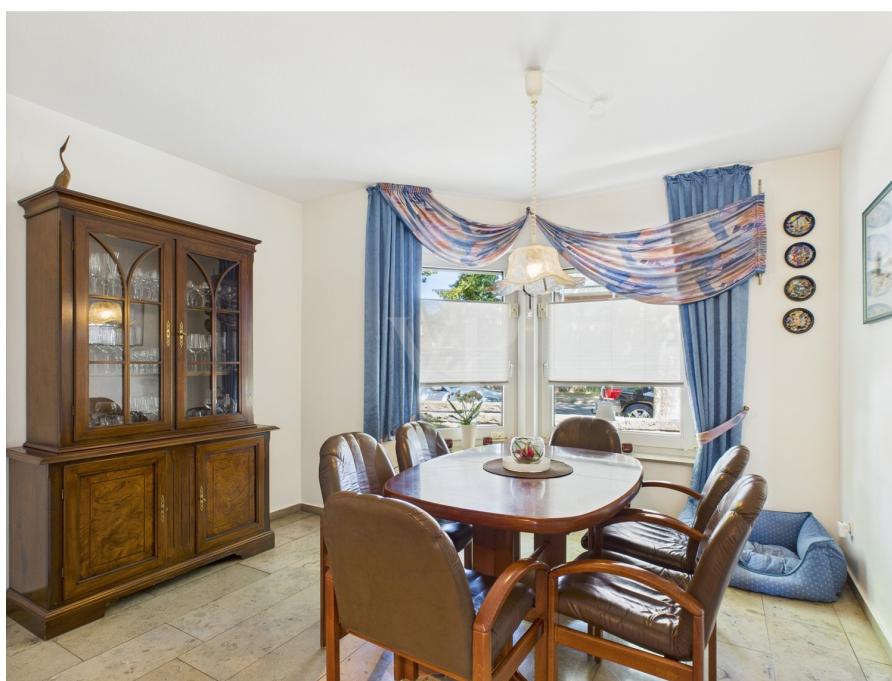
Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



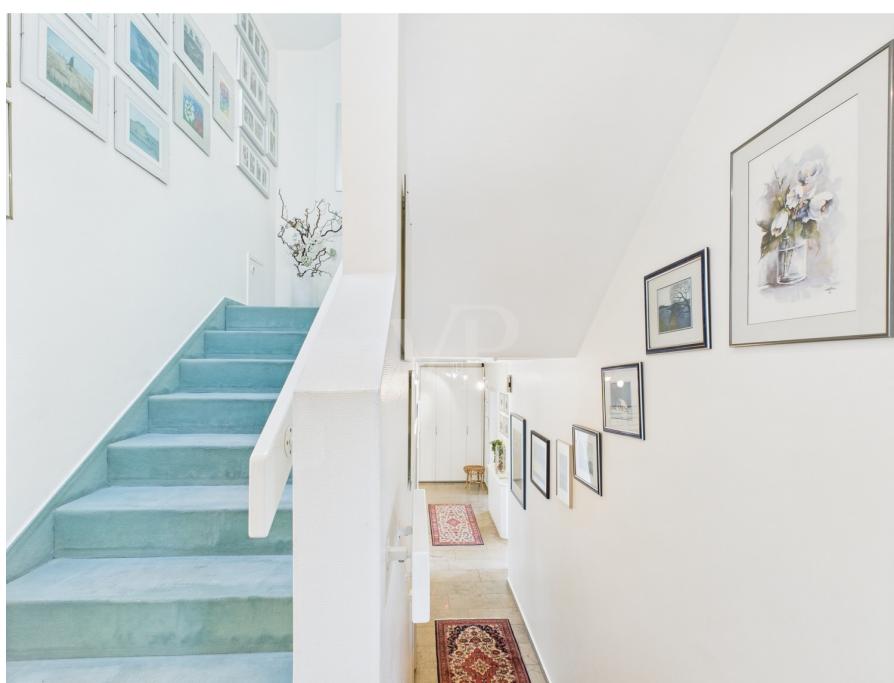
Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



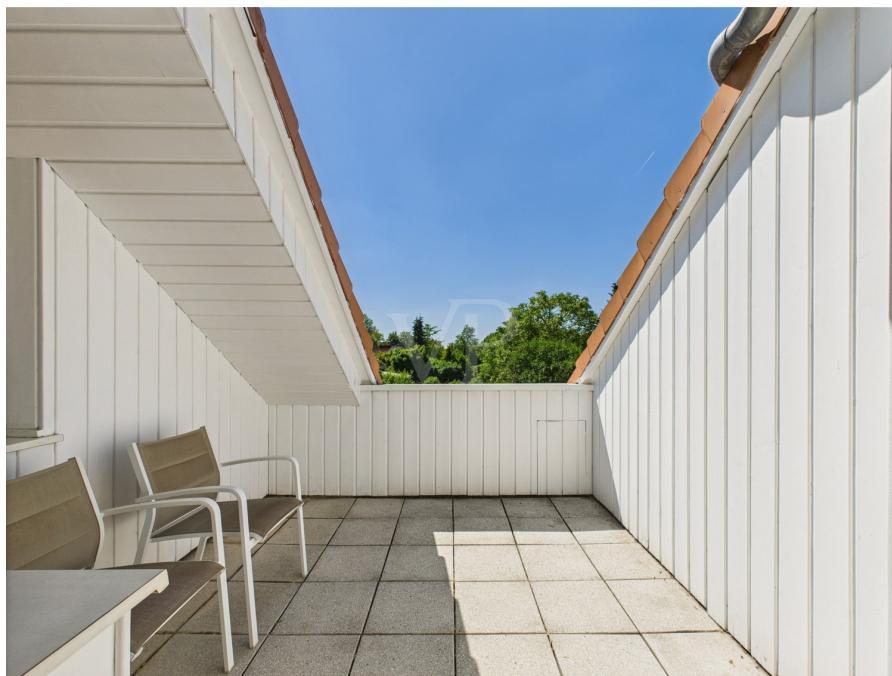
Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## The property



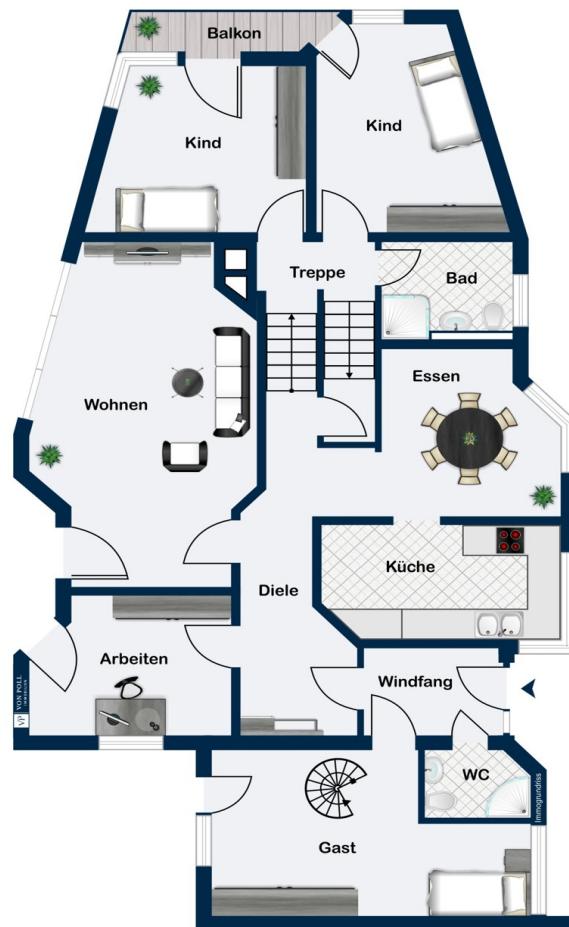
Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

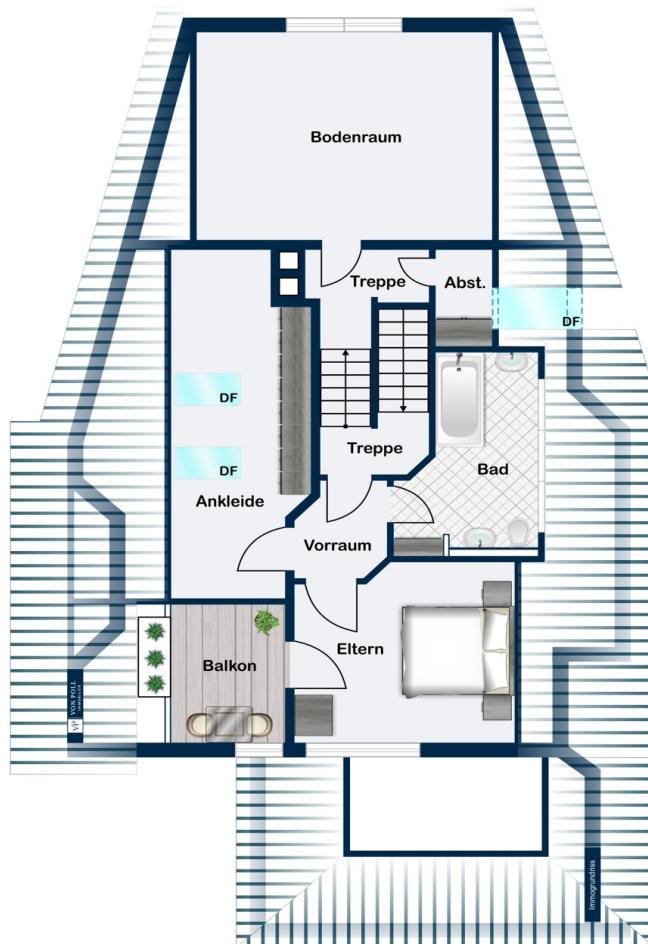
## The property

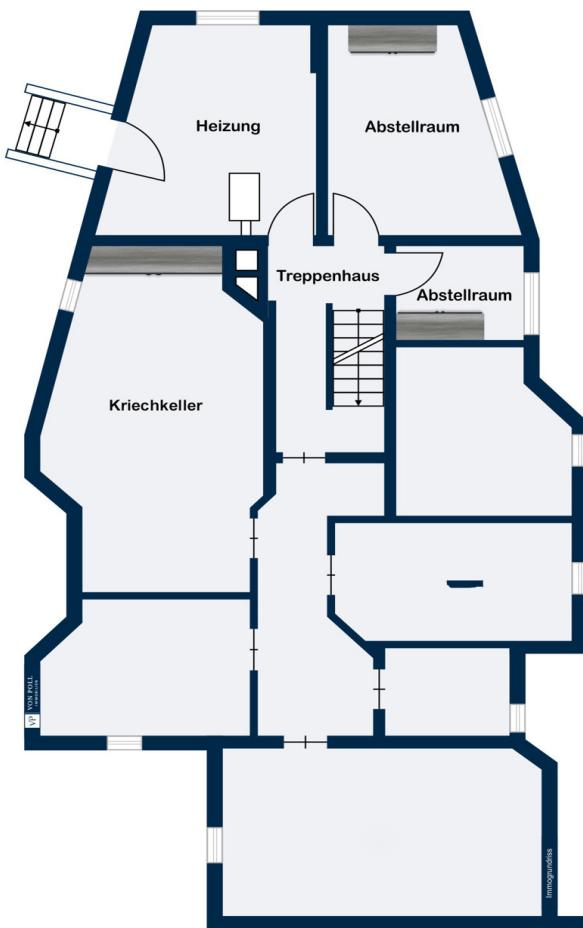


Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte**

## A first impression

For sale is a detached house, built in 1992 on a plot of approximately 911 m<sup>2</sup>, with a living area of approximately 196 m<sup>2</sup>. The split-level layout creates interesting transitions between the different areas of the house and fosters a feeling of openness and spaciousness. The ground floor of this generously sized and elegant home is accessed via the vestibule. From here, one can reach the guest WC with shower and the formerly adjoining garage, which was converted into a guest suite in 2000. The hallway leads to the study, the living area, and the dining room with access to the kitchen. The living area features a fireplace connection. The terrace is accessible from both the living area and the study. A staircase leads to the first floor, which comprises two children's bedrooms, each with access to a balcony, and a bathroom with a shower. On the second level, accessible via another staircase, is the master suite with a large bathroom, dressing room, and bedroom with access to the balcony. Further steps lead from here to the comfortably converted attic and a small storage room. The basement contains two storage rooms and the boiler room with access to the garden. The beautifully landscaped, fully fenced garden with a pond and gazebo is perfect for relaxation. A solidly built shed offers the option of installing a hot tub. Two garages are located directly adjacent to the property and are accessible from the garden. In addition, there is a carport with a garden shed on the grounds. A truly beautiful and thoughtfully designed property – let the photos inspire you and arrange a viewing appointment!

Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte**

## All about the location

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.

Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25352082-3 - 31275 Lehrte**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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