

Lehrte / Immensen - Lehrte

# Liebhaber-Objekt mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

*Property ID: 26352099*



**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.010 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## At a glance

Property ID	26352099	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2005
Bedrooms	7	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1907	Equipment	Balcony

Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	405.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.06.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



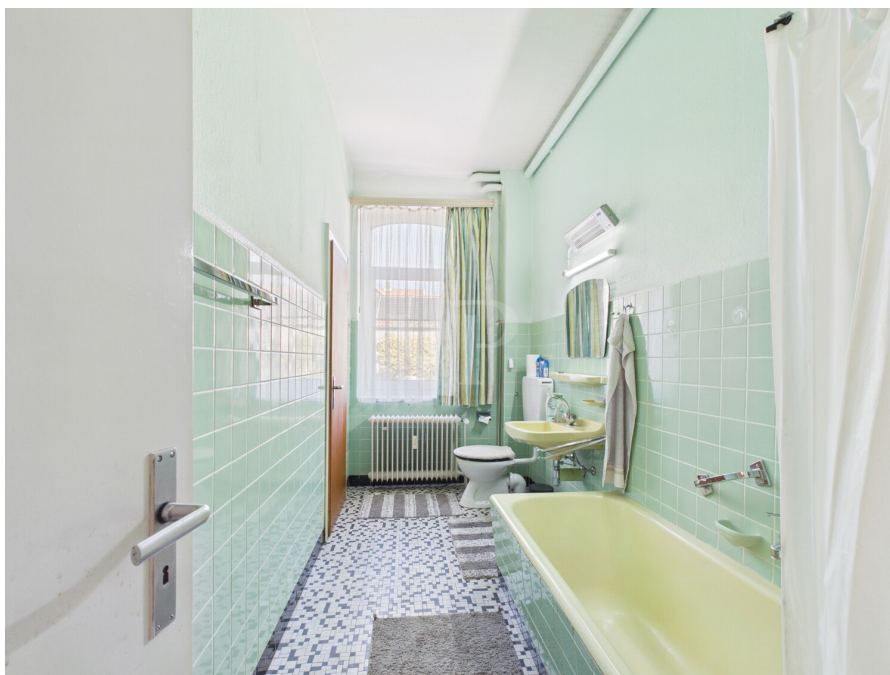
Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



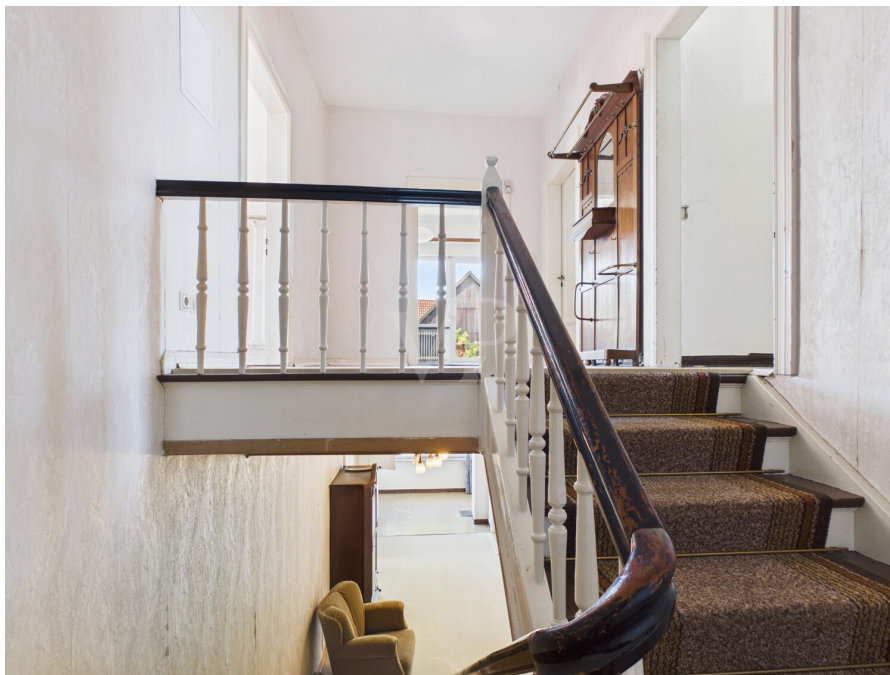
Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



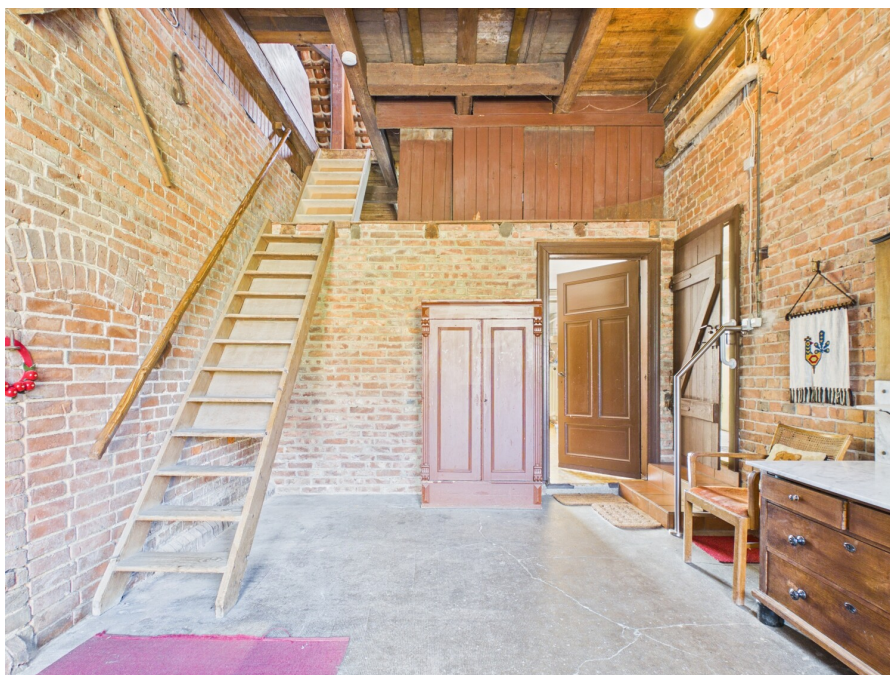
Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## The property



Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte**

## **A first impression**

Zum Verkauf steht ein im Jahre 1907 auf einem ca. 1.010 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbautes Wohnhaus mit Nebengebäude. Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und weist eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der großen Diele drei Zimmer, die Küche und ein Badezimmer. Ein Holztreppe führt in das Obergeschoss mit insgesamt fünf Zimmern (eines davon mit Zugang zum Balkon), einer kleinen Küche sowie einem Badezimmer.

Ein kleiner Teil des Haupthauses ist unterkellert. Hier befindet sich zudem die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.

Vom Haupthaus gelangt man über eine große Diele zur einen Seite in einen ca. 30 m<sup>2</sup> großen Raum, der seinerzeit von den Dorfbewohner als Versammlungsraum genutzt wurde. Auf der anderen Seite stehen zwei weitere Nutzräume zur Verfügung. Zudem führt von der Diele eine Treppe in das großflächige Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit angrenzendem Unterstand als weitere Abstellmöglichkeit.

Ein "Liebhaber-Objekt" mit viel Platz für Gestalter! Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte**

## **Details of amenities**

- **Kunststoff Fenster 2-fach Verglasung (erneuert zwischen 1994 und 2006)**
- **Buderus Ölheizung aus 2005**
- **Garage**
- **Unterstand**

**Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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 (auch über den Bahnhof Immensen-Arpke) besteht eine hervorragende Anbindung nach Hannover, ebenso nach Braunschweig und Wolfsburg, sodass ideale Bedingungen für Pendler in diese Städte bestehen.**

**Die Immobilie befindet sich im ca. 8 Km von der Stadt Lehrte entfernten Ortsteil Immensen in ruhiger Sackgassen-Lage.**

**Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte**

## **Other information**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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)**