

Lehrte / Sievershausen

# Elegant villa in a sought-after location in the Hanover region

Property ID: 25443006

EXKLUSIV



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 380 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.632 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## At a glance

Property ID	25443006	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 380 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	8		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1970	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 214 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	215.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.07.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



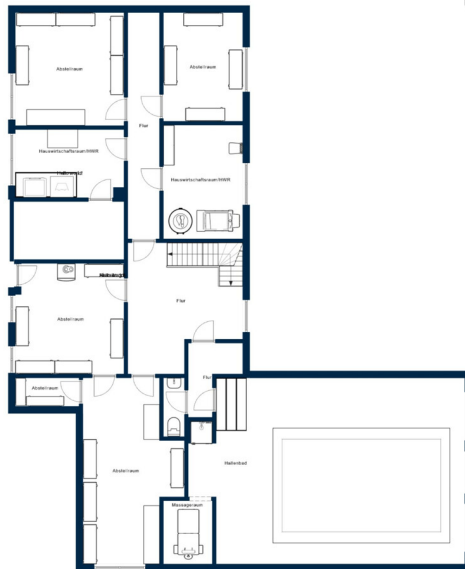
Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## The property



**Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## A first impression

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.

**Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## All about the location

### 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

**Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## Other information

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.):

- Denkmalschutz Kirche mit historischer Ausstattung und lebendigem

Gemeindeleben

Wikipedia

Karnevalsgesellschaft SOS und Theatergruppe Brummerbühne – lokales Brauchtum mit Tradition

**Property ID: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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