

Lehrte

# Vivienda unifamiliar representativa en arquitectura de dos niveles

Número de propiedad: 25352082-3



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

PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 911 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25352082-3                          |
| Superficie habitable | ca. 196 m²                          |
| Habitaciones         | 8                                   |
| Dormitorios          | 4                                   |
| Baños                | 3                                   |
| Año de construcción  | 1992                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 550.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 155.90 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 01.10.2034                     | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1992                   |

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La propiedad



Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Una primera impresión

Se vende casa unifamiliar, construida en 1992 en una parcela de aproximadamente 911 m², con una superficie habitable de aproximadamente 196 m². Su distribución en dos niveles crea interesantes transiciones entre las diferentes zonas de la casa y fomenta una sensación de amplitud y amplitud. A la planta baja de esta espaciosa y elegante vivienda se accede a través del vestíbulo. Desde aquí, se accede al aseo de invitados con ducha y al antiguo garaje contiguo, reconvertido en suite de invitados en el año 2000. El pasillo conduce al estudio, la sala de estar y el comedor con acceso a la cocina. La sala de estar cuenta con chimenea. Se accede a la terraza tanto desde la sala de estar como desde el estudio. Una escalera conduce a la primera planta, que consta de dos dormitorios infantiles, cada uno con acceso a un balcón, y un baño con ducha. En la segunda planta, accesible por otra escalera, se encuentra la suite principal con un amplio baño, vestidor y un dormitorio con acceso al balcón. Desde aquí, unas escaleras conducen al cómodo ático reformado y a un pequeño trastero. El sótano alberga dos trasteros y la sala de calderas con acceso al jardín. El precioso jardín, completamente vallado y con estanque y cenador, es perfecto para relajarse. Un cobertizo de construcción sólida ofrece la opción de instalar un jacuzzi. Dos garajes se encuentran justo al lado de la propiedad, a los que se accede desde el jardín. Además, hay una cochera con cobertizo de jardín en el terreno. Una propiedad realmente hermosa y cuidadosamente diseñada: ¡déjese inspirar por las fotos y concierte una visita!

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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