

Lehrte / Sievershausen

Elegante villa en una ubicación privilegiada en la región de Hannover.

Número de propiedad: 25443006

EXKLUSIV



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 380 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.632 m²**

Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

De un vistazo

Número de propiedad	25443006	Precio de compra	895.000 EUR
Superficie habitable	ca. 380 m ²	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1970	Espacio utilizable	ca. 214 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	215.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.07.2032	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



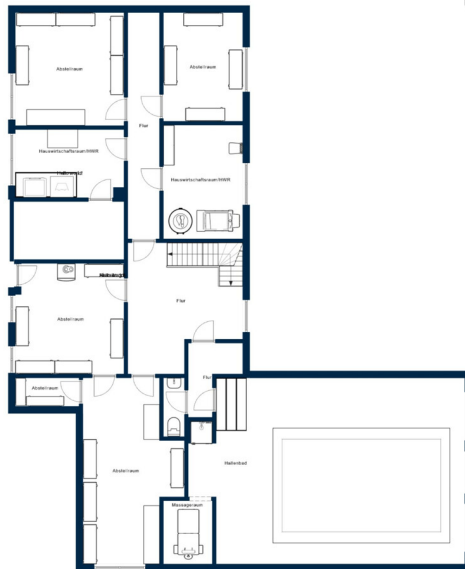
Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

La propiedad



Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 215.10 kwh/(m²*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

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

Número de propiedad: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com