

Lehrte / Sievershausen

# Élégante villa dans un quartier recherché de la région de Hanovre

**CODE DU BIEN: 25443006**



**PRIX D'ACHAT: 979.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 380 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.632 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25443006	Prix d'achat	979.000 EUR
Surface habitable	ca. 380 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1970	Surface de plancher	ca. 214 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	215.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2032	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



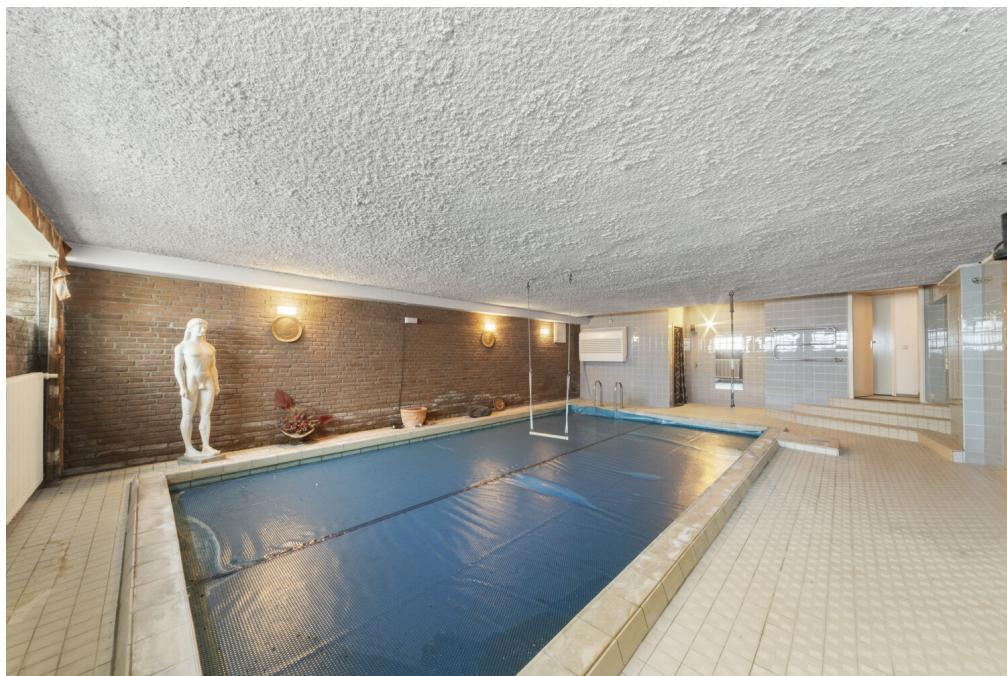
CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



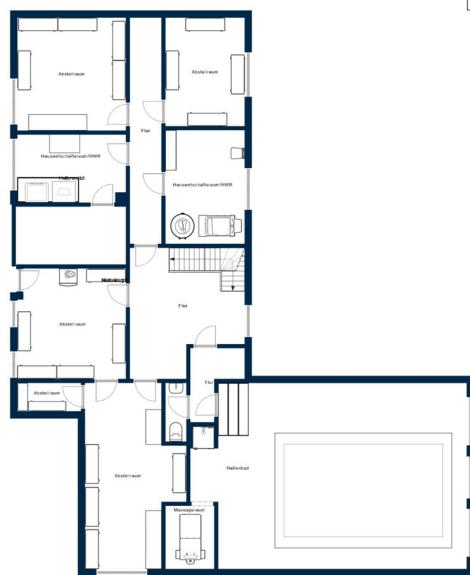
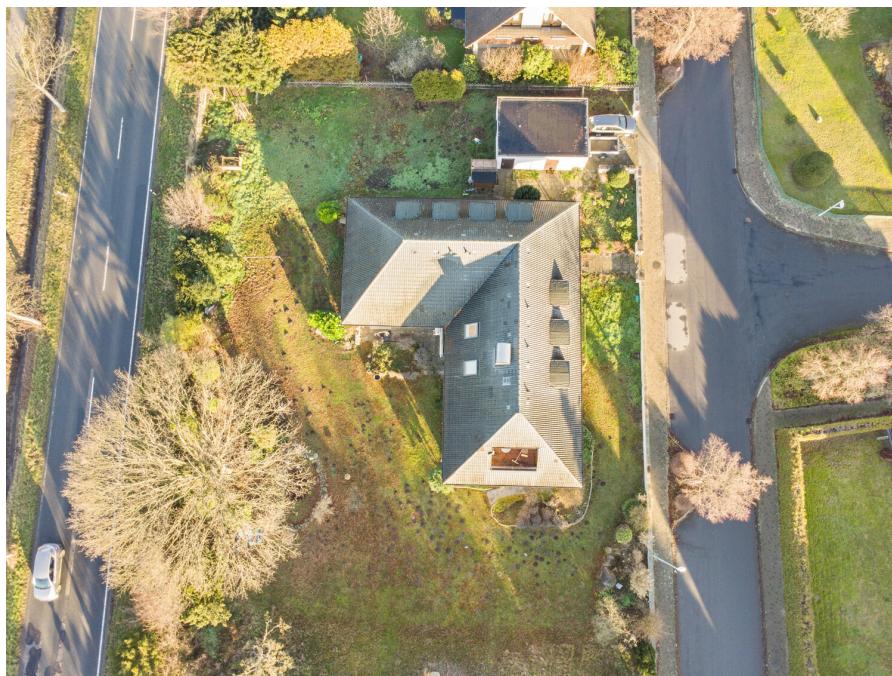
CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## Tout sur l'emplacement

### 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

**CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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](https://de.wikipedia.org)

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.):

– Denkmalgeschützte Kirche mit historischer Ausstattung und lebendigem  
Gemeindeleben

Wikipedia

Karnevalsgesellschaft SOS und Theatergruppe Brummerbühne – lokales Brauchtum mit  
Tradition



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine  
Tel.: +49 5171 – 58 63 121  
E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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