

Lehrte

# Projektierte Erdgeschosswohnung KfW 40 mit Wärmepumpe und PV Anlage in zentraler Lage

**CODE DU BIEN: 262100431**



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

**PRIX D'ACHAT: 245.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70,54 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

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

**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	262100431	Prix d'achat	245.900 EUR
Surface habitable	ca. 70,54 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Projeté
Salles de bains	1	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	2027	Surface de plancher	ca. 17 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.07.2033	Consommation d'énergie	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2027

CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte

## La propriété



ANSICHT VON NORD-OSTEN | M100



ANSICHT VON SÜD-WESTEN | M100

CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte

## La propriété



ANSICHT VON NORD-WESTEN | M100



ANSICHT VON SÜD-OSTEN | M100

CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## Une première impression

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in unserem hochwertigen Neubauprojekt, das Ihnen höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz bietet. Dieses moderne Objekt in Fertigbauweise umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten und überzeugt durch eine Vielzahl an guten Ausstattungsmerkmalen in zentraler Lage von Lehrte.

Diese schöne Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Büro, das Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz bietet.

Der helle und einladende Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein hochwertiger Vinylboden verleiht den Räumen eine moderne und elegante Optik.

Das vollausgestattete Badezimmer inklusive ebenerdiger Dusche lässt keine Wünsche offen und sorgt für Ihren täglichen Komfort.

Auch im Außenbereich überzeugt das Projekt: Für jede Wohneinheit steht ein eigener, abschließbarer Abstellraum zur Verfügung. Zusätzlich wird eine gemeinschaftliche Fahrradfläche geschaffen, die komfortables und sicheres Abstellen ermöglicht.

Die moderne Wärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung der Wohnung.

Eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,64 kWp unterstützt die Energieversorgung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.

Darüber hinaus profitieren Sie von der attraktiven KfW-40-Förderung: Hier besteht die Möglichkeit, sich zinsgünstige Darlehen von bis zu 150.000 € zu sichern – ein entscheidender Vorteil für Ihre Finanzierung und langfristige Planung. Egal ob Kapitalanleger oder für Eigennutzer.

Die Immobilie befindet sich derzeit noch in der Projektierung.

Es handelt sich um Wohnung 1 (siehe Grundriss).

**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## Détails des commodités

Wärmepumpe - PV Anlage - Fußbodenheizung - - Fahrstuhl - Elektrische Jalousien  
- Offener Wohn,-Essbereich - Terrasse - Vinyl - Fliesen - Kunststofffenster mit  
Dreifachverglasung - Fahrradabstellplatz - Abstellraum - Behinderten Parkplatz -  
Barrierefrei

**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## Tout sur l'emplacement

Diese acht projektierten Eigentumswohnungen befinden sich in gefragter Lage von Lehrte, einer aufstrebenden Wohnstadt im direkten Einzugsgebiet von Hannover. Der Standort überzeugt durch eine ideale Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, gewachsener Infrastruktur und einer stabilen Nachfrage – sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung.

Die Anbindung ist insbesondere für Berufspendler und Mieter ein entscheidender Standortvorteil: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sowie die Autobahnen A2 und A7 sind sowohl die Innenstadt von Hannover als auch umliegende Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Ergänzt wird dies durch den Bahnhof Lehrte, der als bedeutender Knotenpunkt im regionalen Bahnverkehr eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Landeshauptstadt und darüber hinaus bietet. Diese hervorragende Erreichbarkeit sorgt für eine nachhaltig hohe Attraktivität bei Mietinteressenten und unterstützt eine stabile Vermietbarkeit.

Auch die Infrastruktur rund um die Immobilie ist äußerst komfortabel gestaltet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage gleichermaßen für Singles, Paare und Familien – ein wichtiger Faktor für Kapitalanleger, da eine breite Zielgruppe angesprochen wird und Leerstandsrisiken reduziert werden.

Darüber hinaus profitiert der Standort von einer positiven städtebaulichen Entwicklung: Der geplante Ausbau der Straße mit moderner Verkehrsführung, verbesserten Radwegen und barrierefreien Haltestellen wird die Wohn- und Lebensqualität zusätzlich steigern und mittelfristig zu einer weiteren Aufwertung der Lage beitragen. Dies bietet insbesondere für Investoren ein interessantes

Potenzial hinsichtlich Wertentwicklung.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort, der durch seine verkehrsgünstige Lage, die hervorragende Nahversorgung und die Nähe zu Hannover sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine nachhaltige und zukunftssichere Investition darstellt.

**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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.

**CODE DU BIEN: 262100431 - 31275 Lehrte**

## Contact

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

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

---

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