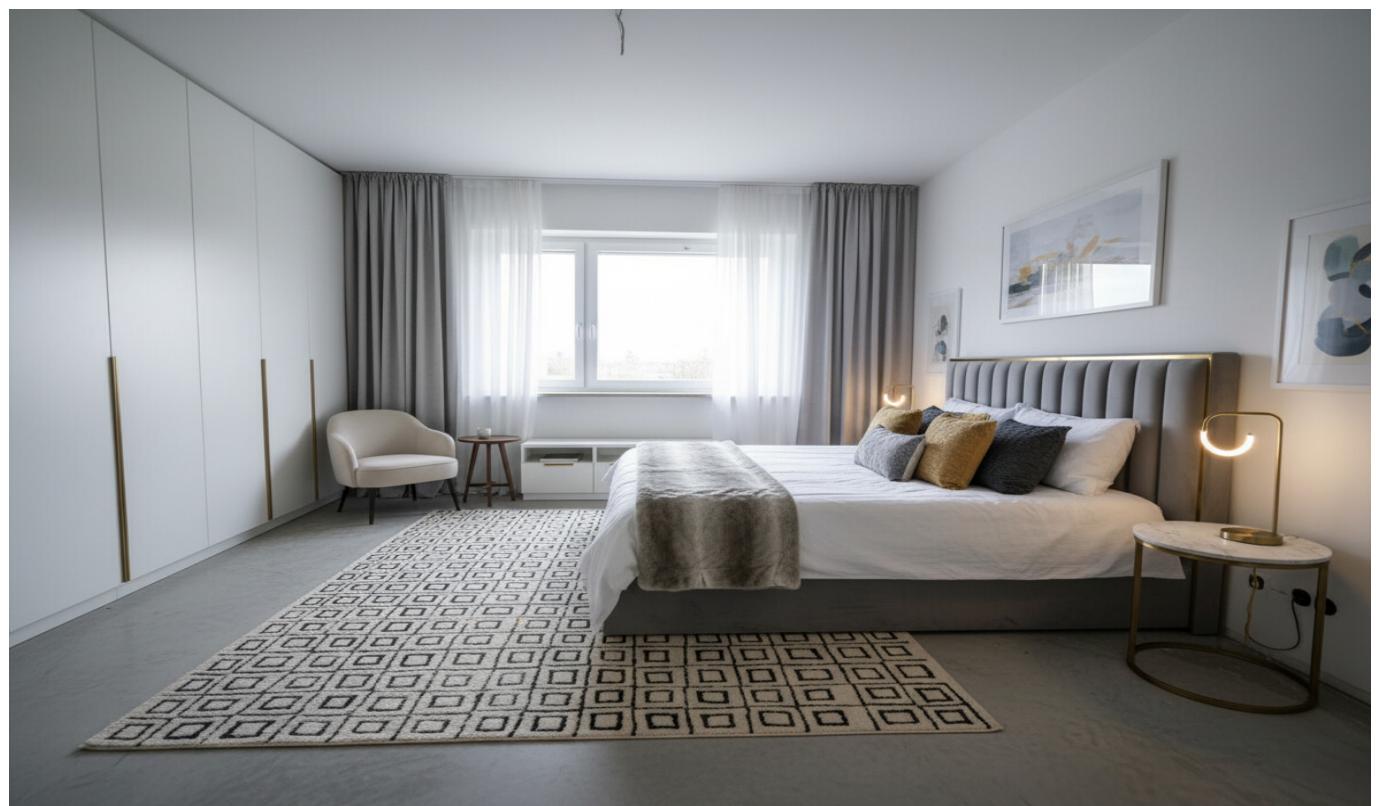


Lehrte / Sievershausen

Sanierte Wohnung über 2 Etagen mit Balkon und Gartenanteil

????????? ??????????: 26443001



???? ??????????: 1.400 EUR • ??????????: ca. 132 m² • ??????: 6

???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ??? ????

????????? ??????????	26443001
???????????	ca. 132 m ²
?????????	6
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
????? ??????????????	1966

????? ??????????	1.400 EUR
???????????	250 EUR
?????????	
?????????????	?????????
????? ??????????????	2025
?????????	?????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 6 m ²
??????	
???????	??????, ??????????

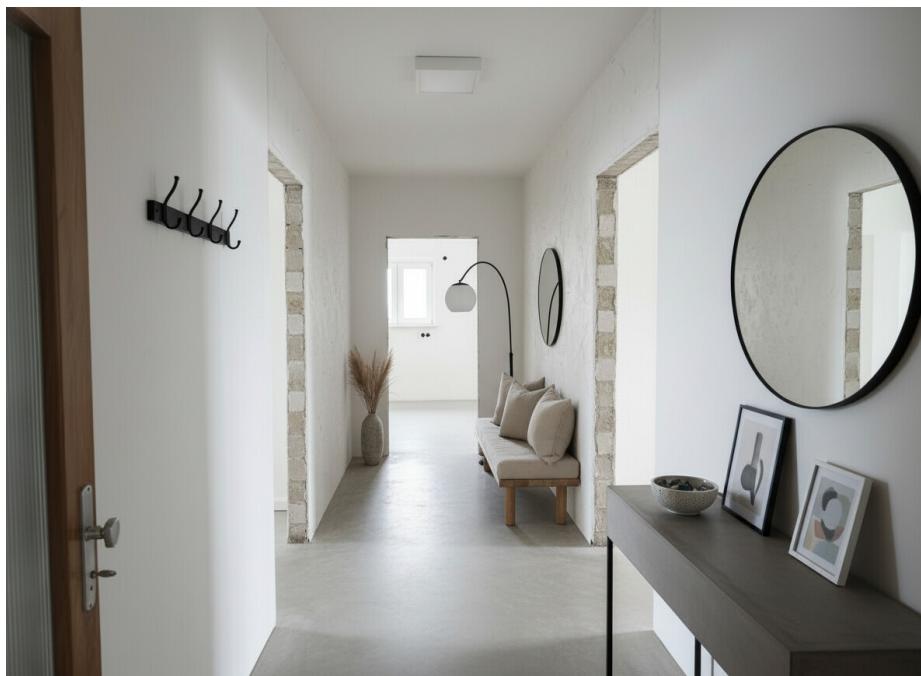
????????? ??????????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

????????????? ??????????

????? ????????????	?????? ????????????	?????????????????	VERBRAUCH
	????? / ?????	?????????	
?????????????	13.06.2034	???????	11.70 kWh/m ² a
???????????????		???????????	
?????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	A+
		???????????	
		???????????	1966
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????



???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????



???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????



???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????



???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????



???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????



???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

??? ????

Angeboten wird eine großzügige, lichtdurchflutete Maisonettewohnung, die sich über das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss erstreckt.

Das gesamte Gebäude wird derzeit umfassend kernsaniert; sämtliche Arbeiten werden vor Ihrem Einzug vollständig abgeschlossen, sodass Ihnen ein Erstbezug nach Sanierung geboten wird.

Die Wohnung verfügt über 6 Zimmer, einen Südbalkon sowie einen der Wohnung zugeordneten, privaten Gartenanteil von ca. 120 m².

Parkmöglichkeiten sind vorhanden und runden das Angebot komfortabel ab.

???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

????????????? ??? ??????

Im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde großer Wert auf eine hochwertige Ausführung sowie die Verwendung qualitativer Materialien gelegt.

Unter anderem wurden folgende Gewerke vollständig erneuert:

- neues Leitungssystem ab Hauseingang (Leitungen und Abwasser)
- Elektrik
- Sanitärinstallation inkl. neuem Badezimmer
- Innentüren und Wohnungseingangstür
- Bodenbeläge und Malerarbeiten
- Einbau großzügiger Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Moderne Gashybrid-Heizung inkl. Wärmepumpe

Dank dieser Maßnahmen erreicht die Wohnung eine sehr gute Energieeffizienz und befindet sich nahezu auf Neubauniveau.

???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

??? ??? ??? ?????????

Lage & Umfeld

Sievershausen ist ein gepflegter Ortsteil der Stadt Lehrte in der Region Hannover – ruhig gelegen und dennoch verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Nähe zur A2 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 A2 Richtung Westen

Lehrte Zentrum: ca. 10 Minuten

Braunschweig: ca. 30 Minuten über die A2 Richtung Osten

Autobahn A2: 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.

???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 11.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ?????: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com