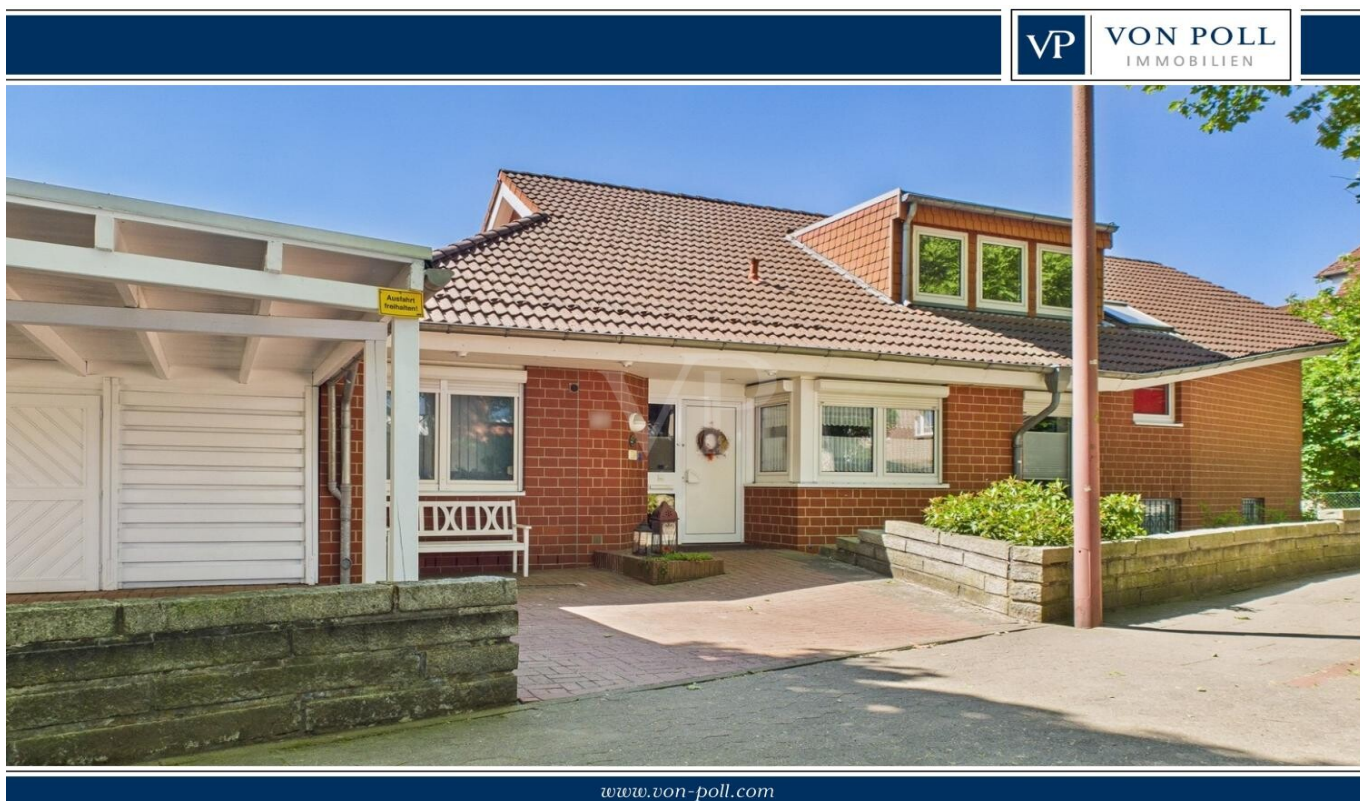


Lehrte

# Reprezentatív családi ház kétszintes építészettel

VP azonosító: 25352082-3



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

VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 911 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25352082-3             |
| Hasznos lakótér       | ca. 196 m²             |
| Szobák                | 8                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 1992                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 550.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha, Erkély                                          |

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.10.2034 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 155.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1992                |

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az ingatlan

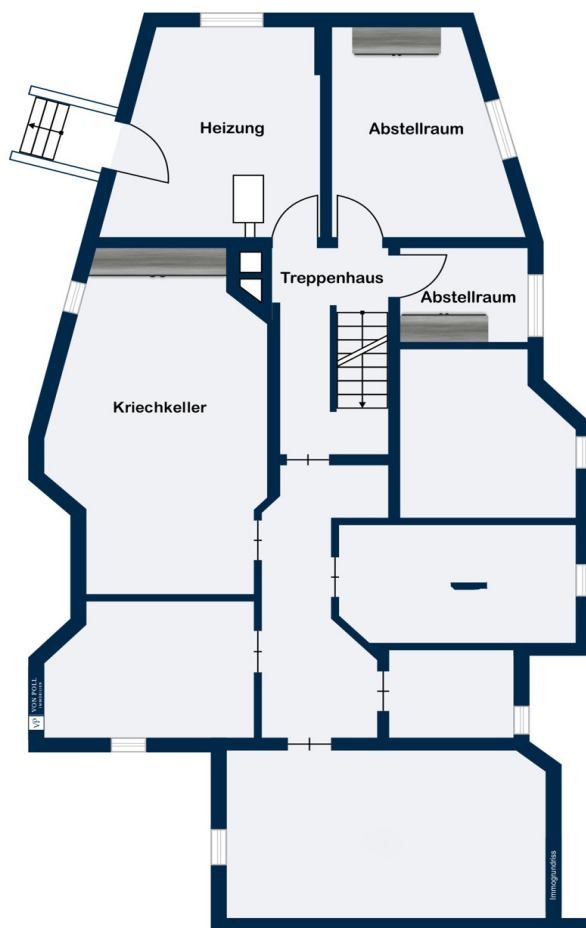


VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Az első benyomás

Eladó egy 1992-ben épült családi ház, körülbelül 911 m<sup>2</sup>-es telken, körülbelül 196 m<sup>2</sup> lakóterülettel. A szinteltolás érdekes átmeneteket teremt a ház különböző helyiségei között, és nyitottság, tágasság érzetét kelti. A nagyméretű és elegáns otthon földszintje az eloszobán keresztül közelíthető meg. Innen juthatunk el a zuhanyzós vendég-WC-be és a korábban mellette lévő garázsba, amelyet 2000-ben vendéglakosztállyrá alakítottak át. A folyosóról a dolgozószobába, a nappaliba és az étkezőbe jutunk, ahonnan a konyha is megközelíthető. A nappaliból kandallókapcsolat is biztosított. A teraszra mind a nappaliból, mind a dolgozószobából megközelíthető. Egy lépcső vezet az első emeletre, ahol két gyerekszoba található, mindegyik erkélykapcsolattal, valamint egy zuhanyzós fürdőszoba. A második szinten, amely egy másik lépcsőn keresztül közelíthető meg, található a szülői lakosztály egy nagy fürdőszobával, gardróbbal és egy erkélykapcsolattal rendelkező hálószobával. Innen további lépcsők vezetnek a kényelmesen átalakított padlásra és egy kis tárolóhelyiségbe. Az alagsorban két tárolóhelyiség és egy kazánház található, ahonnan közvetlenül a kertbe juthatunk. A gyönyörűen parkosított, teljesen bekerített kert tóval és pavilonnal tökéletes a kikapcsolódáshoz. A masszívan megépített fészerben pezsgőfürdő is kialakítható. Két garázs közvetlenül az ingatlan mellett található, és a kertből közelíthetők meg. Ezenkívül a telken található egy parkolóhely kerti fészerrel. Egy igazán szép és átgondoltan megtervezett ingatlan – engedje, hogy a fotók ihlessék, és egyeztessen időpontot megtekintésre!

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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