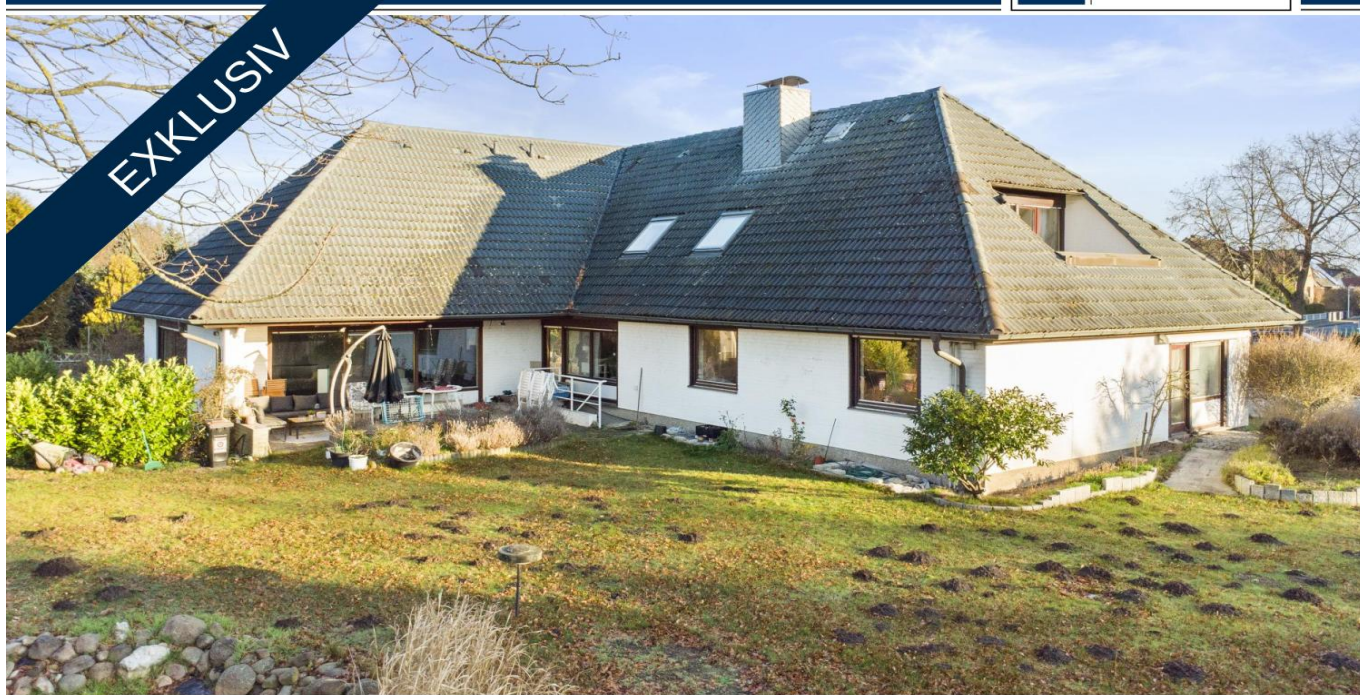


Lehrte / Sievershausen

Elegáns villa egy keresett helyen a hannoveri régióban

VP azonosító: 25443006

EXKLUSIV



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 380 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.632 m²

VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Áttekintés

VP azonosító	25443006	Vételár	895.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 380 m ²	Ház	Villa
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1970	Modernizálás / felújítás	2024
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 214 m ²
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Teljes energiaigény	215.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	28.07.2032	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



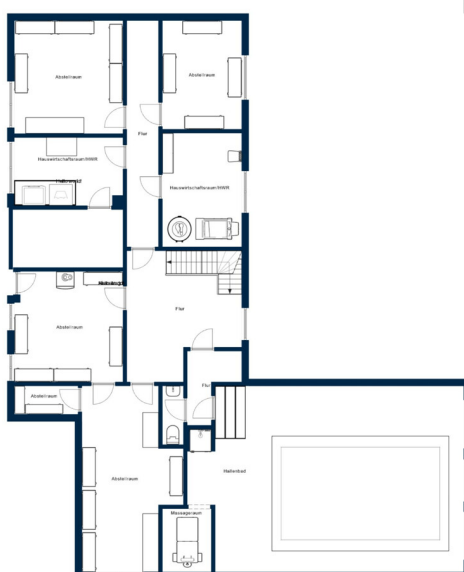
VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



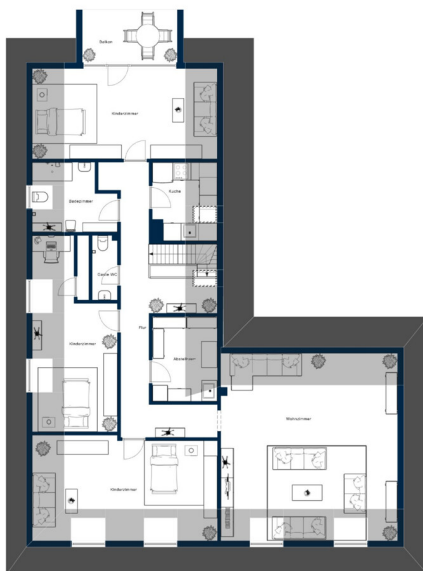
VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

További információ / adatok

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.):

- Denkmalgeschützte Kirche mit historischer Ausstattung und lebendigem

Gemeindeleben

Wikipedia

Karnevalsgesellschaft SOS und Theatergruppe Brummerbühne – lokales Brauchtum mit Tradition

VP azonosító: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörn Sander

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: peine@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com