

Lehrte

# Casa unifamiliare rappresentativa in architettura a più livelli

Codice oggetto: 25352082-3



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

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 911 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25352082-3
Superficie netta	ca. 196 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	155.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992



Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà





Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà





Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà





Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà





Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà





Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà





Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

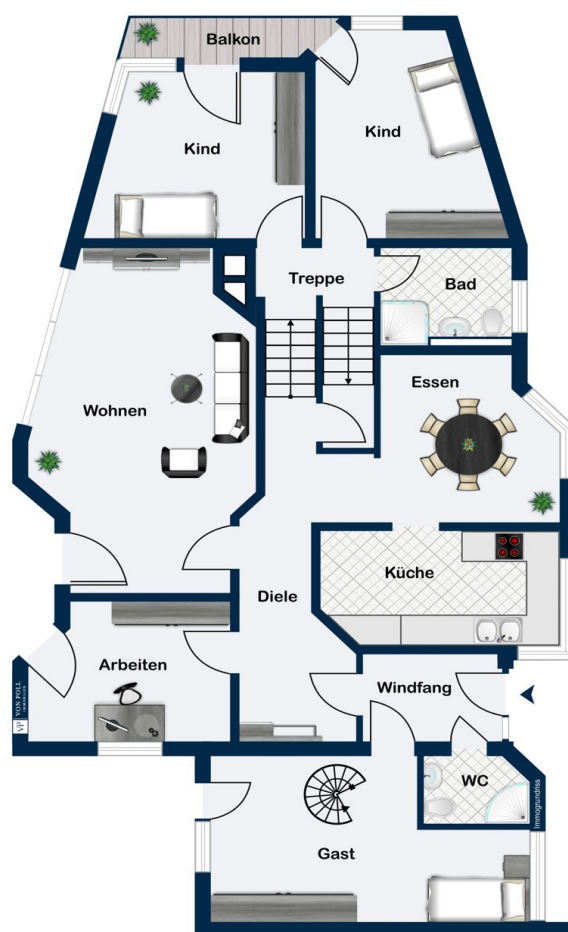
## La proprietà

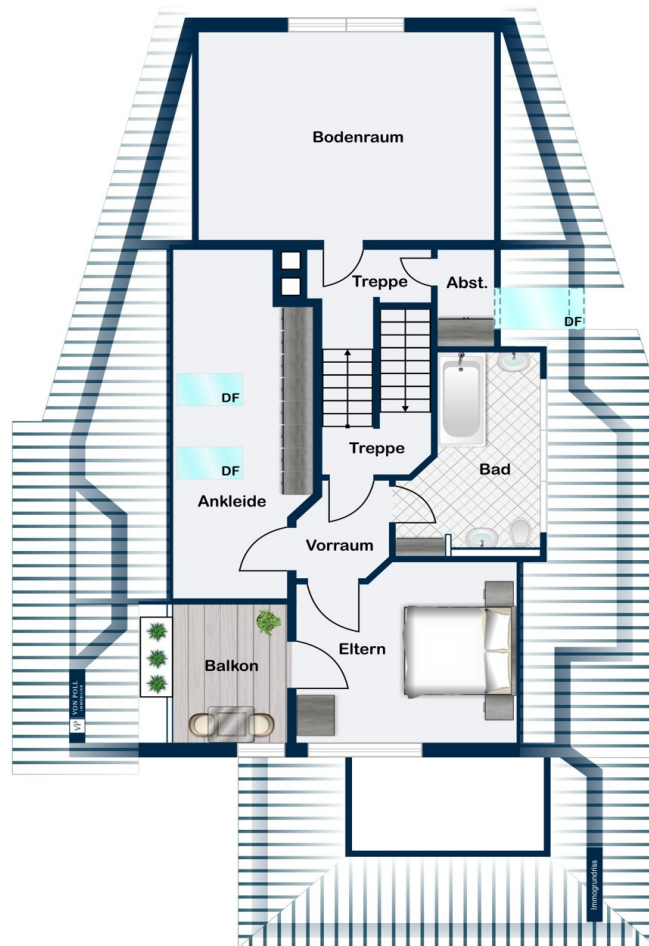


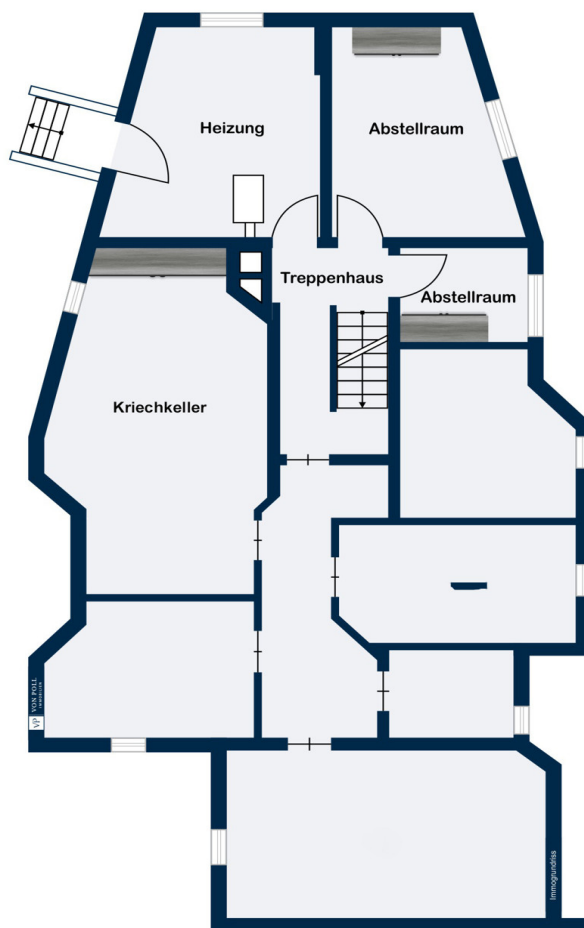


Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente, costruita nel 1992 su un terreno di circa 911 m<sup>2</sup>, con una superficie abitabile di circa 196 m<sup>2</sup>. La disposizione su più livelli crea interessanti transizioni tra le diverse aree della casa e favorisce una sensazione di apertura e spaziosità. Il piano terra di questa casa generosa ed elegante è accessibile tramite il vestibolo. Da qui si accede al bagno per gli ospiti con doccia e al garage precedentemente adiacente, trasformato in una suite per gli ospiti nel 2000. Il corridoio conduce allo studio, alla zona giorno e alla sala da pranzo con accesso alla cucina. La zona giorno è dotata di collegamento al camino. La terrazza è accessibile sia dalla zona giorno che dallo studio. Una scala conduce al primo piano, che comprende due camere da letto per i bambini, ciascuna con accesso al balcone, e un bagno con doccia. Al secondo piano, accessibile tramite un'altra scala, si trova la suite padronale con un ampio bagno, cabina armadio e camera da letto con accesso al balcone. Ulteriori gradini conducono da qui alla soffitta comodamente ristrutturata e a un piccolo ripostiglio. Il seminterrato ospita due ripostigli e il locale caldaia con accesso al giardino. Il giardino, splendidamente curato e completamente recintato, con laghetto e gazebo, è perfetto per il relax. Un capannone in muratura offre la possibilità di installare una vasca idromassaggio. Due garage si trovano direttamente adiacenti alla proprietà e sono accessibili dal giardino. Inoltre, nel terreno è presente un posto auto coperto con un capannone. Una proprietà davvero bella e progettata con cura: lasciatevi ispirare dalle foto e fissate un appuntamento per una visita!



Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25352082-3 - 31275 Lehrte

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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