

Lehrte / Immensen - Lehrte

## Liebhaber-Objekt mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

*Codice oggetto: 26352099*



**PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.010 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26352099</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>
<b>Vani</b>	<b>8</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>7</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1907</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>319.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Casa unifamiliare</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernizzazione / Riqualificazione</b>	<b>2005</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Necessita ristrutturazione</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>405.90 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



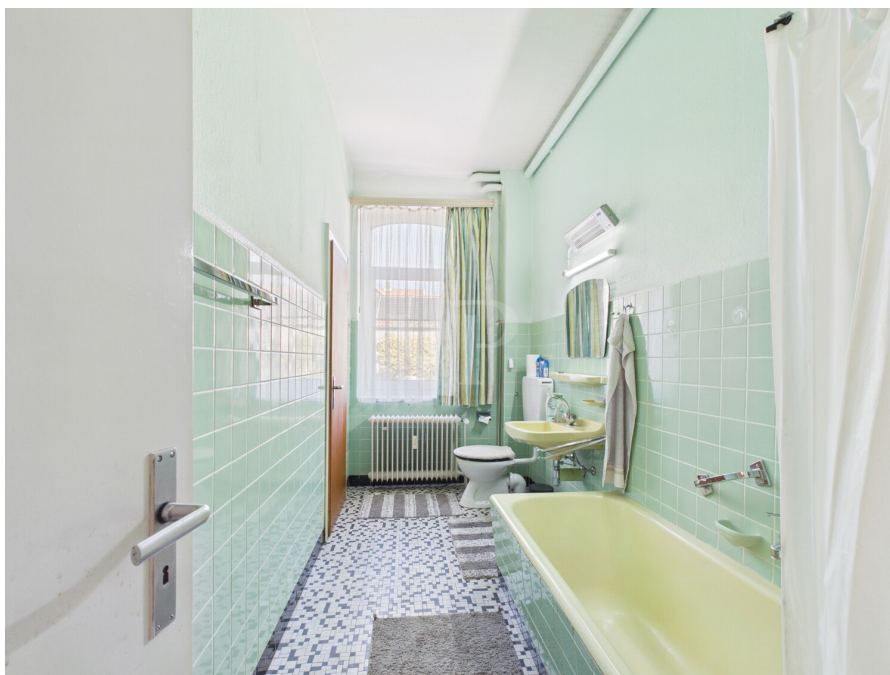
Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



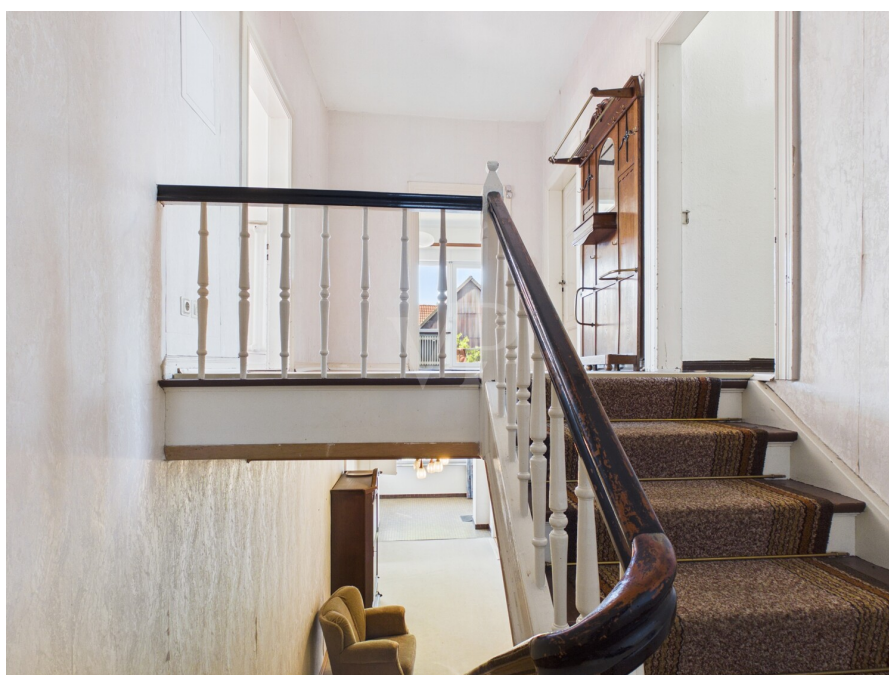
Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



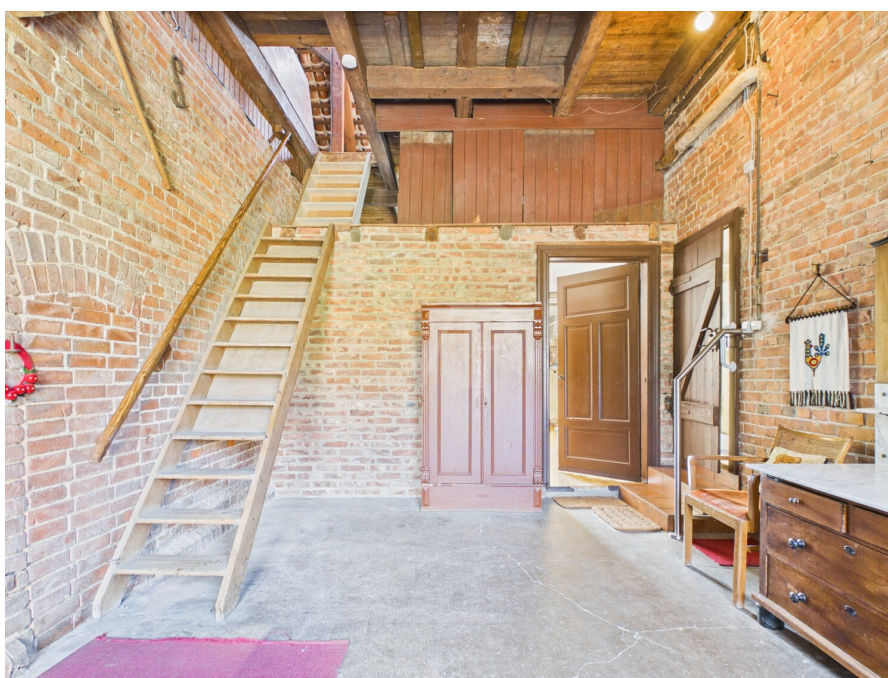
Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte

## La proprietà



Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte**

## **Una prima impressione**

Zum Verkauf steht ein im Jahre 1907 auf einem ca. 1.010 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbautes Wohnhaus mit Nebengebäude. Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und weist eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der großen Diele drei Zimmer, die Küche und ein Badezimmer. Ein Holztreppe führt in das Obergeschoss mit insgesamt fünf Zimmern (eines davon mit Zugang zum Balkon), einer kleinen Küche sowie einem Badezimmer.

Ein kleiner Teil des Haupthauses ist unterkellert. Hier befindet sich zudem die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2005.

Vom Haupthaus gelangt man über eine große Diele zur einen Seite in einen ca. 30 m<sup>2</sup> großen Raum, der seinerzeit von den Dorfbewohner als Versammlungsraum genutzt wurde. Auf der anderen Seite stehen zwei weitere Nutzräume zur Verfügung. Zudem führt von der Diele eine Treppe in das großflächige Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit angrenzendem Unterstand als weitere Abstellmöglichkeit.

Ein "Liebhaber-Objekt" mit viel Platz für Gestalter! Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte**

## **Dettagli dei servizi**

- **Kunststoff Fenster 2-fach Verglasung (erneuert zwischen 1994 und 2006)**
- **Buderus Ölheizung aus 2005**
- **Garage**
- **Unterstand**

**Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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 (auch über den Bahnhof Immensen-Arpke) besteht eine hervorragende Anbindung nach Hannover, ebenso nach Braunschweig und Wolfsburg, sodass ideale Bedingungen für Pendler in diese Städte bestehen.**

**Die Immobilie befindet sich im ca. 8 Km von der Stadt Lehrte entfernten Ortsteil Immensen in ruhiger Sackgassen-Lage.**

**Codice oggetto: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - Lehrte**

## **Ulteriori informazioni**

**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 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: 26352099 - 31275 Lehrte / Immensen - 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)**