

Lehrte / Sievershausen

# Elegante villa in posizione ricercata nella regione di Hannover

**Codice oggetto: 25443006**



**PREZZO D'ACQUISTO: 979.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 380 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.632 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

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

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25443006
Superficie netta	ca. 380 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	979.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 214 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	215.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



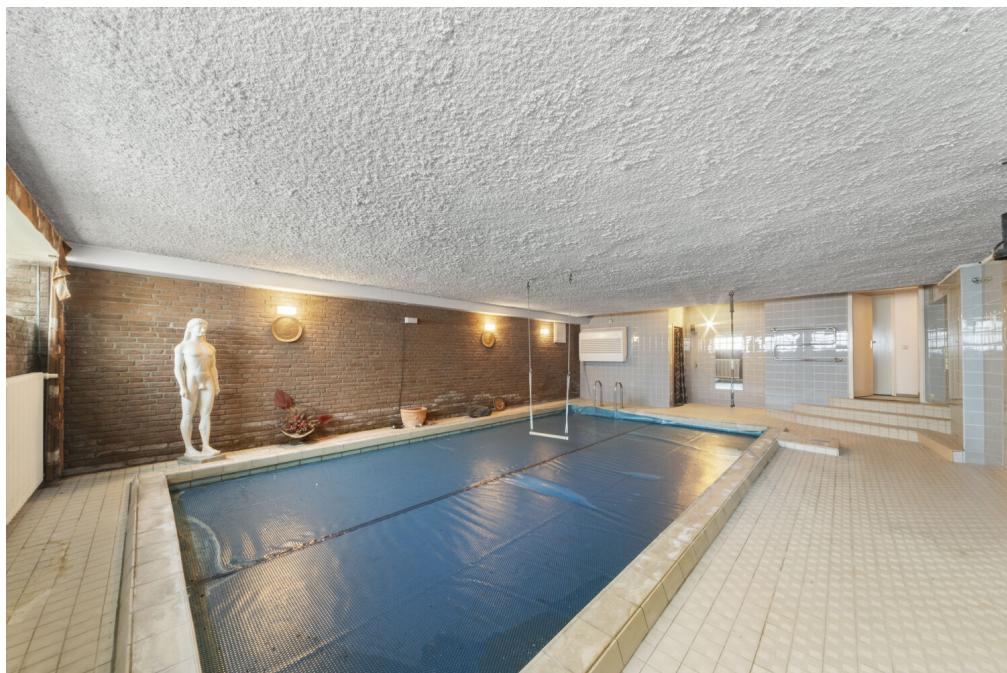
Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



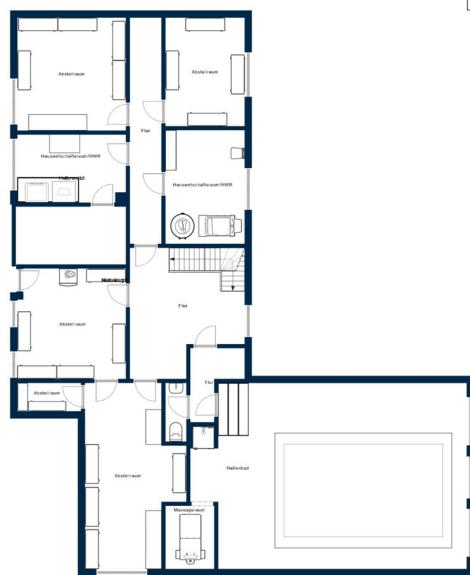
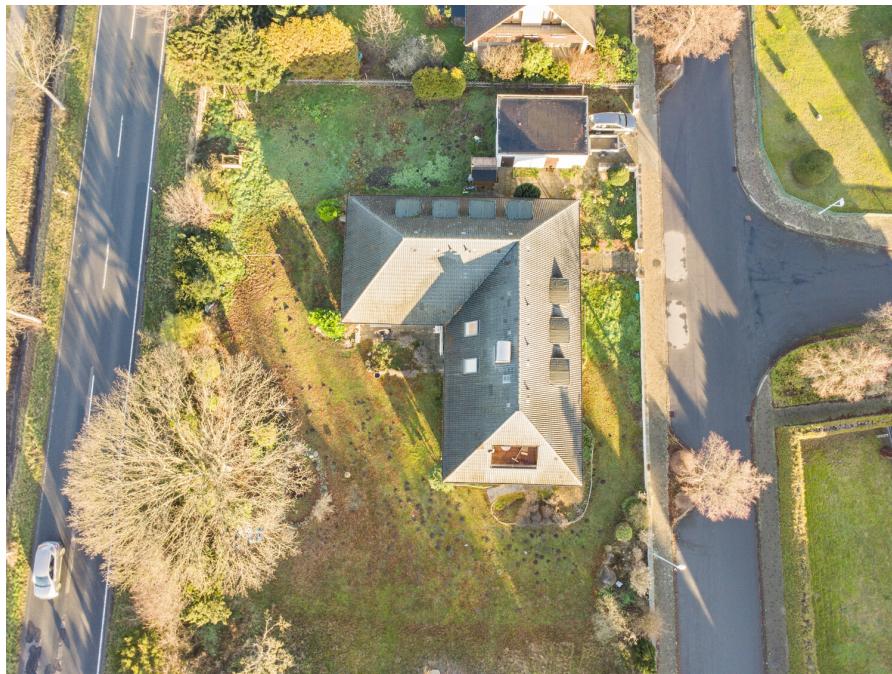
Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Tutto sulla posizione

### 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

**Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 215.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](http://jugendwerk-awo-reisen.de)

Soziales & Ehrenamt

DRK Ortsverein Sievershausen:

- Erste Hilfe, Blutspenden, Seniorenbetreuung, Familienhilfe, offene Treffangebote
- [Wikipedia](https://de.wikipedia.org)

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Partner di contatto

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

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine  
Tel.: +49 5171 – 58 63 121  
E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

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

---

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