

Lehrte / Sievershausen

# Sanierte Wohnung über 2 Etagen mit Balkon und Gartenanteil

Codice oggetto: 26443001



PREZZO D'AFFITTO: 1.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 6

Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

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

Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26443001
Superficie netta	ca. 132 m²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1966

Prezzo d'affitto	1.400 EUR
Costi aggiuntivi	250 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.06.2034	Consumo finale di energia	11.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà





Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà





Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Una prima impressione

Angeboten wird eine großzügige, lichtdurchflutete Maisonettewohnung, die sich über das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss erstreckt.

Das gesamte Gebäude wird derzeit umfassend kernsaniert; sämtliche Arbeiten werden vor Ihrem Einzug vollständig abgeschlossen, sodass Ihnen ein Erstbezug nach Sanierung geboten wird.

Die Wohnung verfügt über 6 Zimmer, einen Südbalkon sowie einen der Wohnung zugeordneten, privaten Gartenanteil von ca. 120 m<sup>2</sup>.

Parkmöglichkeiten sind vorhanden und runden das Angebot komfortabel ab.

Codice oggetto: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Dettagli dei servizi

Im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wurde großer Wert auf eine hochwertige Ausführung sowie die Verwendung qualitativer Materialien gelegt.

Unter anderem wurden folgende Gewerke vollständig erneuert:

- neues Leitungssystem ab Hauseingang (Leitungen und Abwasser)
- Elektrik
- Sanitärinstallation inkl. neuem Badezimmer
- Innentüren und Wohnungseingangstür
- Bodenbeläge und Malerarbeiten
- Einbau großzügiger Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Moderne Gashybrid-Heizung inkl. Wärmepumpe

Dank dieser Maßnahmen erreicht die Wohnung eine sehr gute Energieeffizienz und befindet sich nahezu auf Neubauniveau.

Codice oggetto: 26443001 - 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: 26443001 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 11.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



Codice oggetto: 26443001 - 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)