

Lehrte / Arpke

## Ihr neues Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten!

Codice oggetto: 25346068



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

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

- 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: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25346068    |
| Superficie netta    | ca. 238 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1964        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 339.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 57 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.11.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 242.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                             |

Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà





Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà





Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà



Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà





Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà



Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà





Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà





Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà



Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà





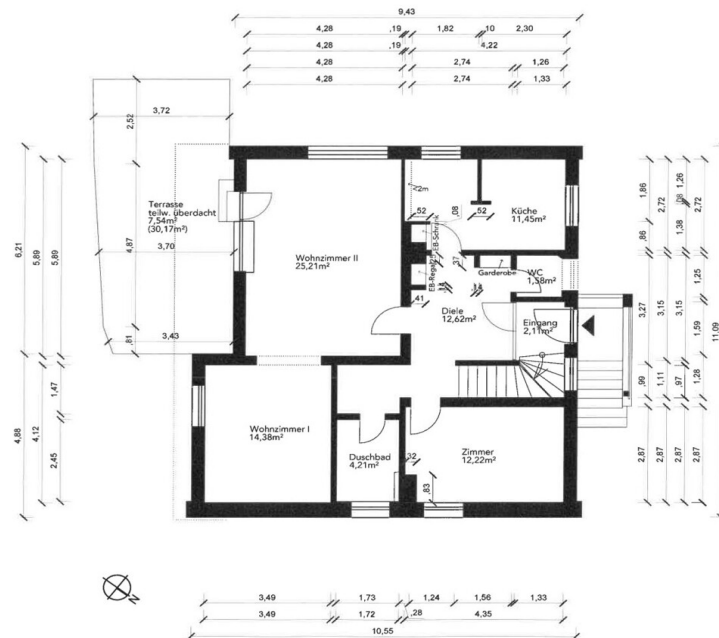
Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## La proprietà

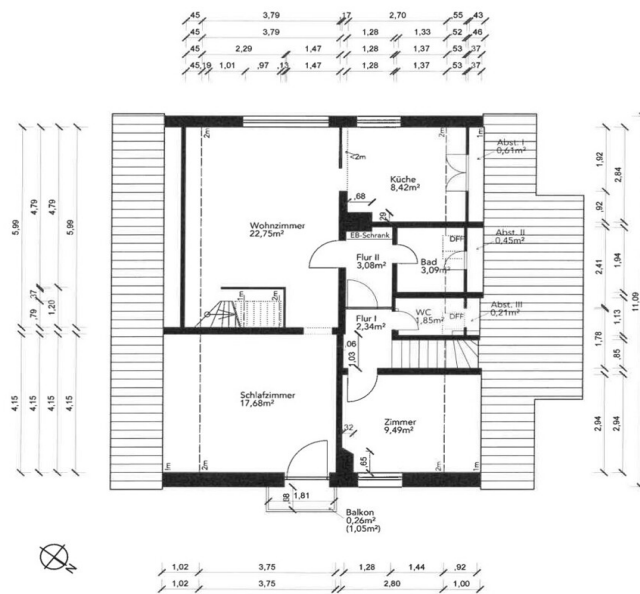


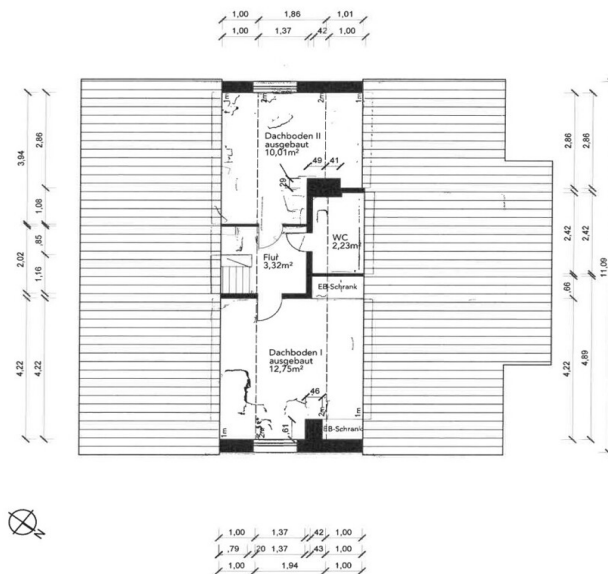
Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## 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: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## Una prima impressione

Willkommen in einem Haus mit viel Potenzial: Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 238 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 824 m<sup>2</sup> eine Vielzahl an Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ob als klassisches Einfamilienhaus oder dank der guten Raumaufteilung auch als Zweifamilienhaus – hier können verschiedenste Wohnkonzepte realisiert werden.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die Familien wie auch Paaren und Mehrgenerationenhaushalten ein angenehmes, durchgrüntes Umfeld bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen runden die Lage ab.

Das Haus selbst ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen die Chance, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen umzusetzen. Die großzügige Raumaufteilung erstreckt sich über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 ansprechend geschnittene Schlafzimmer. Zwei separate Badezimmer gewährleisten einen angenehmen und reibungslosen Alltag – insbesondere für größere Familien oder Wohngemeinschaften ein wichtiger Pluspunkt. Der zentrale Wohn- und Essbereich kann vielseitig genutzt und individuell gestaltet werden.

Ein besonderes Merkmal ist der vollständig unterkellerte Bereich, welcher zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – von der Waschküche über den Hobbyraum bis hin zu Vorrats- oder Abstellflächen. Überdies gehört eine geräumige Garage zum Haus, sodass der sichere und wettergeschützte Stellplatz für Ihr Fahrzeug bereits gegeben ist.

Das Grundstück überzeugt mit einer angenehmen Größe und bietet neben einer großzügigen Gartenfläche Platz für Erholung, Spiel und gemeinsame Aktivitäten im Freien. Auch für Gartenfreunde eröffnet sich hier viel Raum, eigene Ideen zu verwirklichen. So lässt sich das Außenareal vielseitig nutzen, sei es für ein Gemüsebeet, einen Sitzbereich oder als Spielwiese für Kinder.

Die Beheizung erfolgt aktuell über eine zuverlässige Zentralheizung. Das gesamte Haus zeigt sich in einem Zustand, der zukünftigen Eigentümern ermöglicht, gewünschte

Modernisierungen nach eigenem Geschmack durchzuführen. Hierbei könnte ein Fokus auf energetische Sanierung, moderne Raumkonzepte und eine individuelle Anpassung der Ausstattung gelegt werden.

Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, Mehrgenerationenlösung oder zur Nutzung als Zweifamilienhaus – diese Immobilie bietet vielfältige Perspektiven. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu erneuern.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## Dettagli dei servizi

- Grundstück: ca. 824 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 238 m<sup>2</sup>
- voll unterkellert
- als 2- Familienhaus nutzbar
- Garage

Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## Tutto sulla posizione

Arpke ist ein charmant gelegener Stadtteil von Lehrte, der ländliche Idylle mit urbaner Nähe verbindet. Umgeben von viel Grün genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre – ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Alles, was Sie im Alltag brauchen, ist schnell erreichbar: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote – von gut ausgebauten Radwegen bis hin zu aktiven Sportvereinen. Auch verkehrstechnisch ist Arpke bestens angebunden: Die Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Bahnhof Lehrte bietet schnelle Verbindungen in Richtung Hannover und darüber hinaus. Ideal für Berufspendler und alle, die flexibel unterwegs sein möchten.

Fazit: Arpke ist ein attraktiver Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen – mit viel Lebensqualität in grüner Umgebung und direkter Nähe zur Stadt.

Codice oggetto: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 242.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25346068 - 31275 Lehrte / Arpke

## Partner di contatto

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

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

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

---

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