

Lehrte / Sievershausen

# Elegante Villa in begehrter Lage in der Region Hannover

*Número da propriedade: 25443006*



**PREÇO DE COMPRA: 979.000 EUR • ÁREA: ca. 380 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.632 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25443006	Preço de compra	979.000 EUR
Área	ca. 380 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 214 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1970	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	215.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.07.2032	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



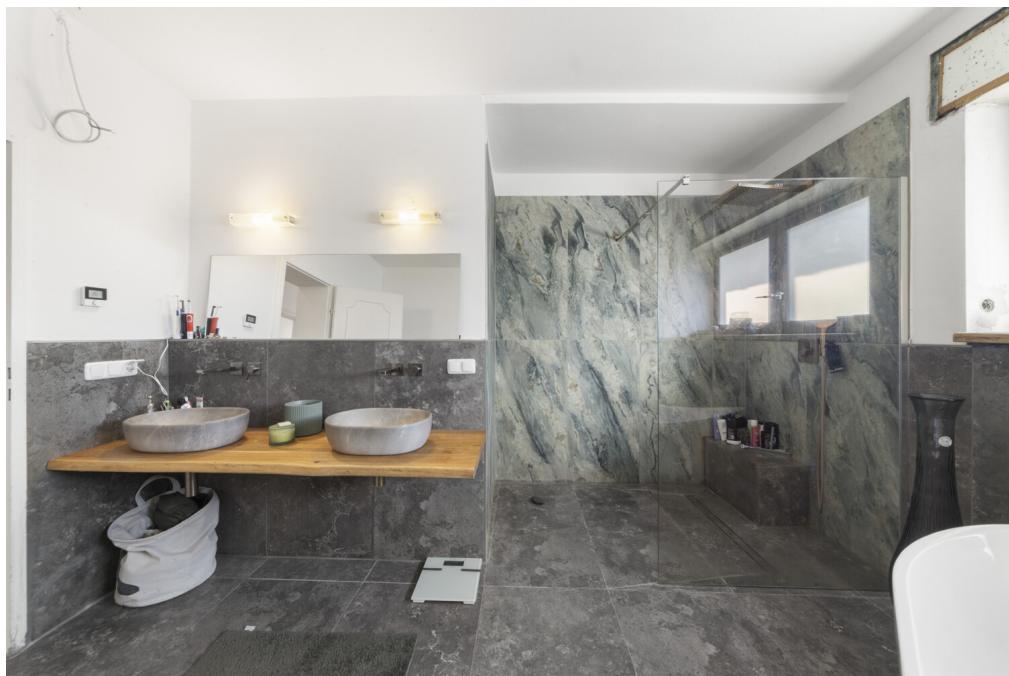
Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



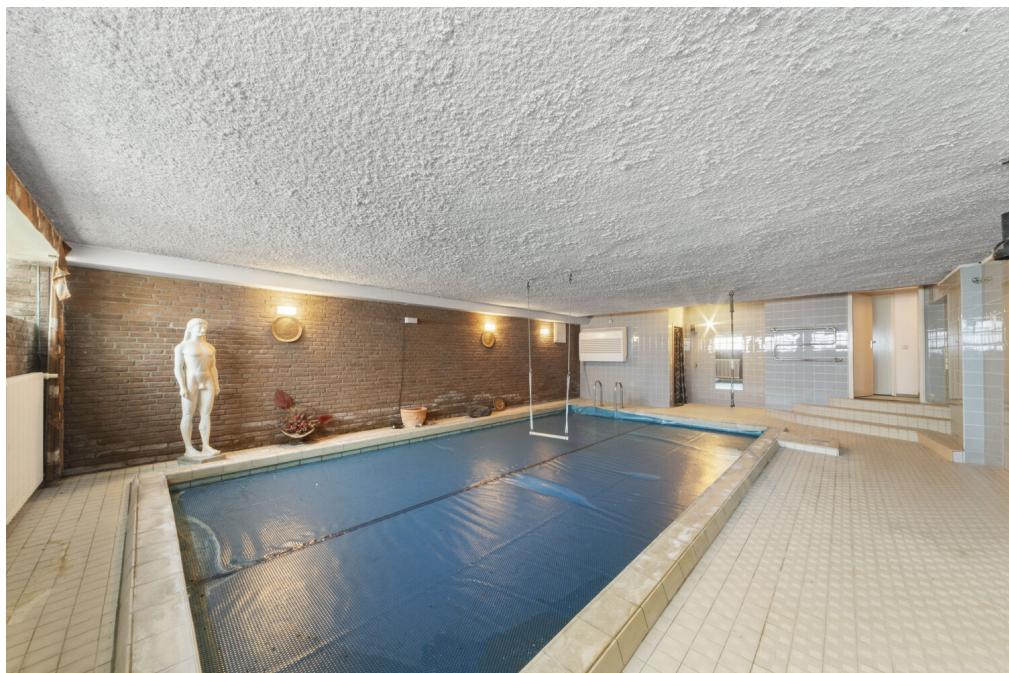
Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



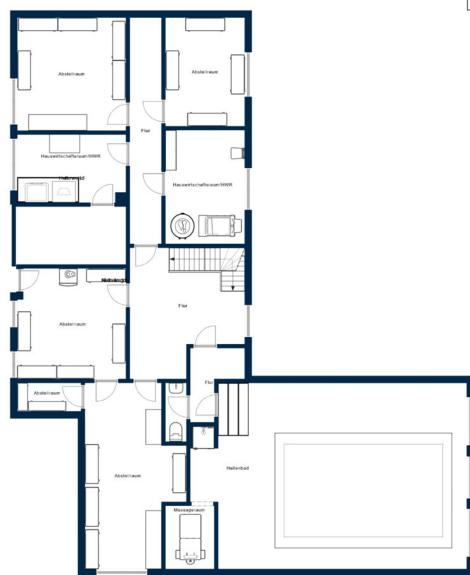
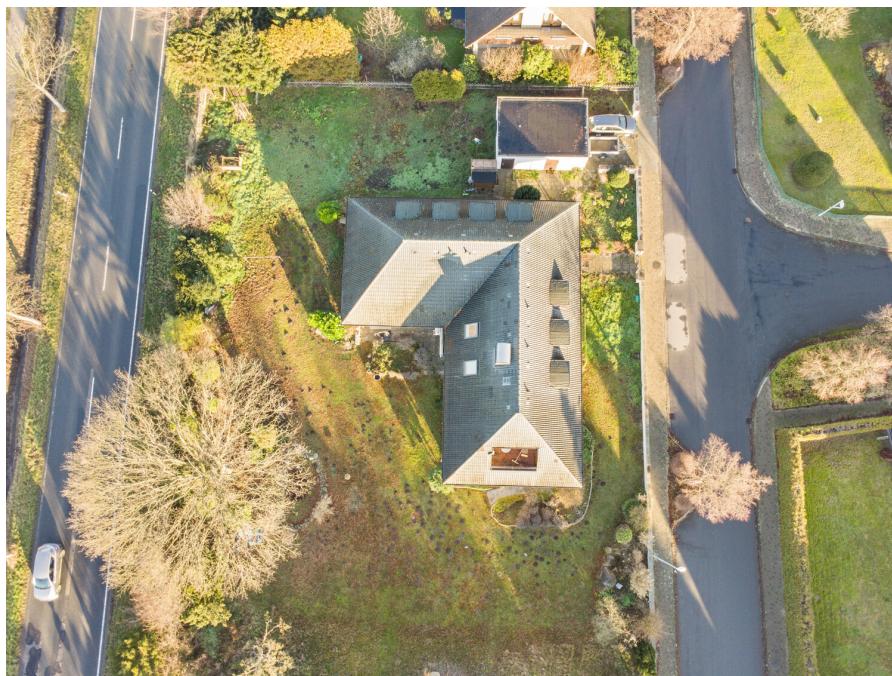
Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

# O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Tudo sobre a localização

### Lage & Umfeld

Sievershausen ist ein gepflegter Ortsteil der Stadt Lehrte in der Region Hannover – ruhig gelegen und dennoch verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Nähe zur A2 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 A2 Richtung Westen

Lehrte Zentrum: ca. 10 Minuten

Braunschweig: ca. 30 Minuten über die A2 Richtung Osten

Autobahn A2: 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

Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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://en.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

Número da propriedade: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörn Sander

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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