Lehrte

Anschauen, einziehen: Topp gepflegte Familienimmobilie mit extra Garten im Split-Level-Wohnkonzept

Objektnummer: 26076045



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110.94 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 416 m^2

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Auf einen Blick

Objektnummer	26076045
Wohnfläche	ca. 110.94 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	340.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

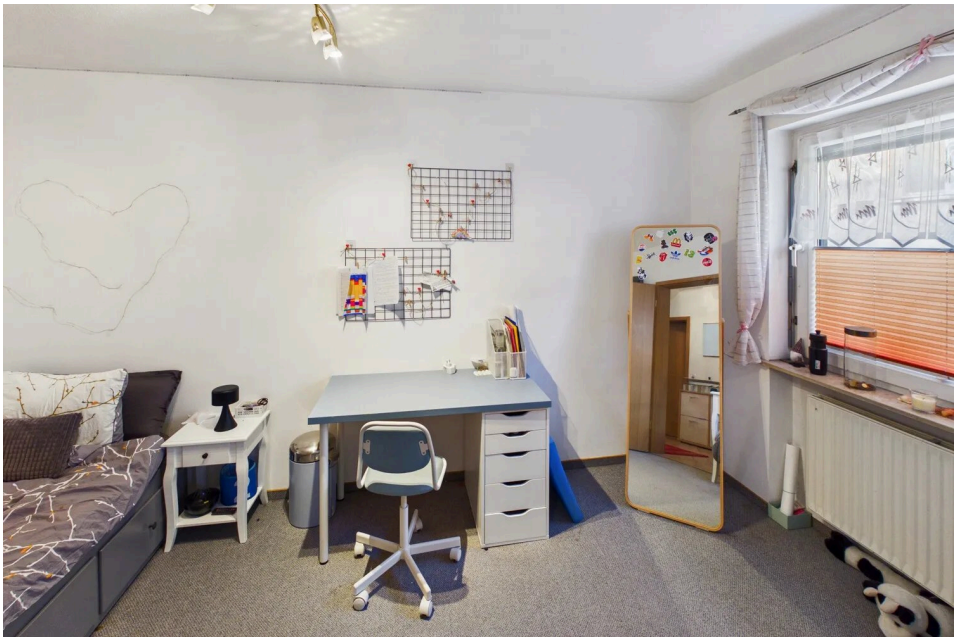
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	116.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Die Immobilie





Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGE

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

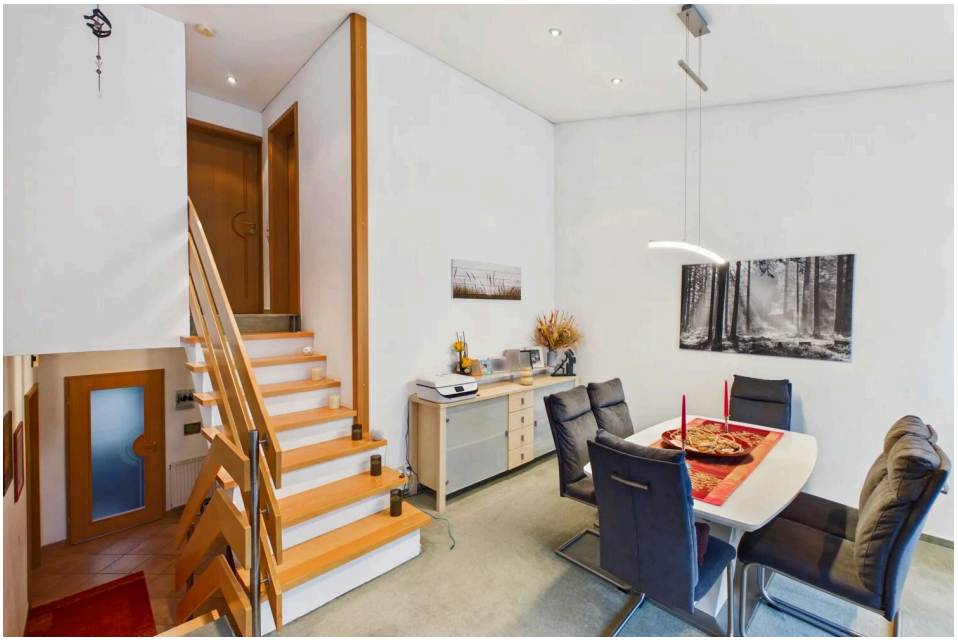
T.: 0511 - 44 98 963 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Die Immobilie





Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Die Immobilie





Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Die Immobilie





Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

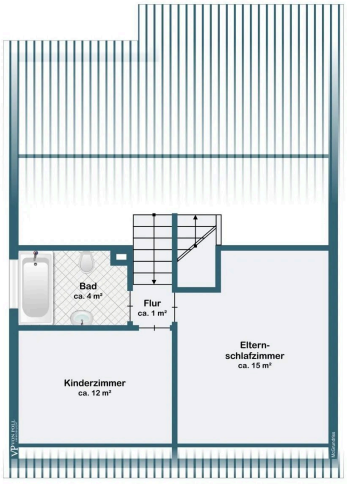
Die Immobilie

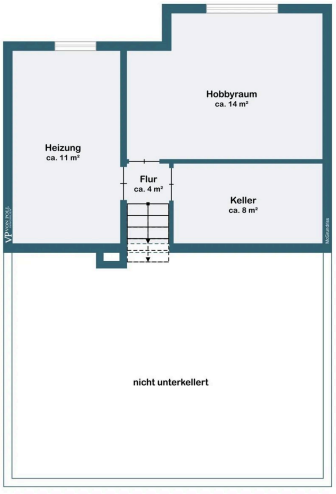




Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Die Immobilie





Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1978 liegt in einer gewachsenen Wohngegend von Lehrte-Ahlten. Auf zwei Wohnebenen verteilen sich vier Zimmer, eine separate Küche und zwei Badezimmer. Hinzu kommen ein teilweise ausgebauter Keller, eine Garage, ein Stellplatz sowie ein Carport. Neben dem ca. 208 m² großen Hausgrundstück gehört eine weitere Gartenparzelle mit ca. 113 m² zur Immobilie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein kleiner Windfang, an den sich der zentrale Flur anschließt. Von hier aus erreichen Sie die Küche, ein Badezimmer, ein weiteres Zimmer sowie den großzügigen Wohnbereich.

Mit ca. 32 m² bietet das Wohnzimmer viel Platz für einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich. Die hohe Decke sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und verleiht dem Zimmer einen eigenen Charakter. Große Fenster lassen Tageslicht herein und geben den Blick in den Garten frei. Elektrische Rollläden ergänzen die Ausstattung. Über die Terrassentür gelangen Sie direkt nach draußen.

Die angrenzende Terrasse wurde 2022 erneuert und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und weitere Gartenmöbel. Der Garten lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Die Küche ist mit ca. 9,4 m² praktisch geschnitten und verfügt über eine Einbauküche aus ca. 2006. Ein weiteres Zimmer mit ca. 12 m² befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss und eignet sich beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer auf dieser Ebene ist mit einer Dusche ausgestattet.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein zweites Badezimmer. Das größere Schlafzimmer bietet ca. 15,4 m² und ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke. Das zweite Zimmer mit ca. 12 m² lässt sich je nach Bedarf als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer einrichten. Beide Räume sind mit Teppichboden ausgestattet, eines davon verfügt über eine Holzvertäfelung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein kleiner Dachboden schafft zusätzlichen Stauraum.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet der Keller. Neben dem Heizungsraum und einem Vorratsraum steht ein ca. 13,7 m² großer Hobbyraum zur Verfügung. Ob als Werkstatt, Fitnessbereich oder für andere Freizeitaktivitäten, hier lässt sich einiges unterbringen, ohne die Wohnräume dafür nutzen zu müssen.

Am Haus wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Modernisierungen vorgenommen. So wurde das Dach 2006 erneuert. Die Fenster stammen überwiegend aus dem Jahr 2003, die Dachfenster aus 2006. Auch die Elektroinstallation wurde

teilweise modernisiert, zuletzt 2021 mit der Erneuerung des Verteilerkastens.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus ca. 2008. Eine Solarthermieanlage aus 2015 sowie eine Photovoltaikanlage aus 2021 ergänzen die technische Ausstattung. Ebenfalls 2021 wurde eine Wallbox installiert.

Zum Haus gehört eine Garage, ein Carport und eine separate Gartenparzelle mit ca. 113 m².

Das Haus bietet eine solide Grundlage für alle, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung, zusätzliche Nutzflächen und einen eigenen Garten legen. Während bereits verschiedene Modernisierungen erfolgt sind, können die Innenräume nach persönlichen Vorstellungen gestaltet und weiterentwickelt werden.

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Ausstattung und Details

- Baujahr 1978
- Grundstücksfläche ca. 416 m² inkl. Gartenparzelle
- 4 Zimmer, 2 Badezimmer und separater Hobbyraum
- Großzügiges Wohnzimmer mit hoher Decke und elektrischen Rollläden
- Teilunterkellert mit Hobby-, Heizungs- und Vorratsraum
- Garage, Carport und Stellplatz
- Dach 2006 erneuert
- Fenster 2003 und Dachfenster 2006 erneuert
- Elektroinstallation teilweise 2006 modernisiert
- Elektroverteilerkasten 2021 erneuert
- Gasheizung aus ca. 2008
- Solarthermieanlage 2015 installiert
- Photovoltaikanlage 2021 installiert
- Wallbox 2021 installiert
- Terrasse 2022 erneuert

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Alles zum Standort

Ahlten ist ein Ortsteil der Stadt Lehrte und liegt östlich von Hannover. Das Reihenendhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt ist. Die Lage verbindet ein überschaubares Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit von Hannover und Lehrte.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im Ort. Auch eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind vorhanden. Weiterführende Schulen und ein umfangreicheres Einkaufsangebot finden Sie im nahe gelegenen Lehrte.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Umgebung. Über die Linien 371 und 967 bestehen Verbindungen innerhalb des Ortes und in die umliegenden Stadtteile. Vom Bahnhof Ahlten verkehren die S-Bahnlinien S3 und S7. Den Hauptbahnhof Hannover erreichen Sie in ca. 13 bis 14 Minuten, den Bahnhof Lehrte in ca. 4 Minuten.

Mit dem Auto gelangen Sie über die umliegenden Straßen nach Hannover und Lehrte. Auch die Autobahnen A2 und A7 sind gut erreichbar und bieten eine Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Für die Freizeit stehen verschiedene Sportangebote und Vereine zur Verfügung. Die Felder und Wege im Umland eignen sich für Spaziergänge und Fahrradtouren. So lässt sich der Alltag in Ahlten mit der Nähe zur Stadt und den Freizeitmöglichkeiten im Grünen gut verbinden.

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26076045 - 31275 Lehrte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Neteler

Schiffgraben 48, 30175 Hannover
Tel.: +49 511 - 44 98 963 0
E-Mail: hannover@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com