Ehra-Lessien / Ehra

Hier passen Preis und Lage

CODE DU BIEN: 25123009

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 170 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 547 m^2

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25123009
Surface habitable	ca. 170 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.10.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	44.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

La propriété

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5361 - 89 12 284

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus in der finalen Bauphase, das im Herbst 2025 fertiggestellt wird. Diese Immobilie besticht durch ihren Erstbezug und bietet hochwertige Ausstattung sowie eine energieeffiziente Bauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² erfüllt das Haus die Ansprüche von Familien, die Wert auf Geräumigkeit und Komfort legen.

Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Im Mittelpunkt steht ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Raumgestaltung viel Platz zur Entfaltung bietet. Große Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und eröffnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die angrenzende Küche ist ebenso offen konzipiert und ermöglicht direkten Zugang zum Essbereich, wodurch ein angenehmes und kommunikatives Wohnerlebnis entsteht.

Vier gut dimensionierte Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsraum für alle Familienmitglieder. Die Schlafräume sind so angelegt, dass sie flexible Nutzungen erlauben, sei es als Kinderzimmer, Elternschlafbereich oder Homeoffice. Dadurch passt sich dieses Haus individuell an Ihre Bedürfnisse an.

Die zwei Badezimmer im Haus sind sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet. Beide Bäder sind mit modernen Sanitärobjekten und hochwertigen Materialien ausgestattet. Das Hauptbadezimmer ist dabei mit einer bequemen Badewanne sowie einer ebenerdigen Dusche versehen, während das zweite Badezimmer eine zusätzliche Dusche bietet. Diese Ausstattung vereint Komfort und Praktikabilität und gewährleistet, dass Engpässe im morgendlichen Alltagsbetrieb vermieden werden.

Der Neubau überzeugt zudem durch den Einsatz einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese sorgt für ein angenehmes Raumklima und ermöglicht gleichzeitig eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Beheizung des Hauses. Die flache Dachneigung von 22 Grad bietet die Möglichkeit zur Installation einer Solaranlage, wodurch das Potenzial zur weiteren Reduktion der Energiekosten besteht.

Die Außengestaltung des Hauses, einschließlich eines pflegeleichten Gartens, bietet Raum für Freizeitaktivitäten und Entspannung im Freien. Große Terrassenflächen erweitern den Wohnbereich nach draußen und schaffen so zusätzliche Aufenthaltsorte

bei schönem Wetter.

Besonders hervorzuheben ist die gehobene Ausstattungsqualität des Hauses. Hochwertige Bodenbeläge, akzentuierte Wandgestaltungen und eine durchdachte Materialauswahl sorgen für ein ansprechendes Wohngefühl. Zudem bietet der Neubau durch seine innovative Bauweise und modernes Design eine solide Grundlage für langfristige Wohnqualität.

Diese Immobilie bietet ein ideal zugeschnittenes Gesamtpaket für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in einem wohlgestalteten Umfeld schätzen. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem gut durchdachten Wohnkonzept sind, stellt diese Immobilie eine attraktive Option dar. Wenn Sie sich selbst von diesem ansprechenden Neubau überzeugen möchten, zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

Tout sur l'emplacement

Ehra-Lessien ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Brome. Die Samtgemeinde Brome befindet sich am östlichen Rand Niedersachsens und besteht aus den Ortsteilen Ehra (1313 Einwohner) und dem zwei Kilometer westlich liegenden Lessien (552 Einwohner). Im Gemeindegebiet befinden sich mit der Bickelsteiner Heide und Malloh große Waldgebiete, die rund 38 km² des 56 km² großen Gemeindegebiets einnehmen. Ehra-Lessien liegt jeweils rund 20 Kilometer von Wolfsburg und Gifhorn entfernt. Nachbargemeinden sind (von Norden im Uhrzeigersinn gezählt) Wittingen, Brome, Tülau, Barwedel, Sassenburg und Wahrenholz.
In Ehra selbst finden Sie u.a. ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei, eine Grundschule und eine Allgemeinmedizinerin vor.
Alle weiteren Belange des täglichen Lebens lassen sich leicht im 10 Min entfernten Brome decken.

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 44.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Autobahnanschluss 20 km
Bushaltestelle 3 km
Einkaufsmöglichkeit 3 km
Kita 5 km
Flugplatz 100 km

CODE DU BIEN: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Drevenstedt

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 - 89 12 284
E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com