Lehrte / Sievershausen

Beeindruckende Villa in der Region Hannover

??????? ????????: 25443006

???? ??????: 979.000 EUR • ?????????: ca. 380 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 1.632 m²

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25443006
?????????	ca. 380 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1970
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	979.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 214 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ????????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	215.10 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	28.07.2032	????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?? ???????

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 215.10 kwh/(m²*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

Soziales & Ehrenamt
DRK Ortsverein Sievershausen:
– Erste Hilfe, Blutspenden, Seniorenbetreuung, Familienhilfe, offene Treffangebote
Wikipedia

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

??????? ????????: 25443006 - 31275 Lehrte / Sievershausen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Jörn Sander

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com