

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lehrte

### Zweifamilienhaus mit zwei Garagen und großem Garten



Objekt-Nr. OM-241285

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **461.000 €**

31275 Lehrte  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In beschaulicher Lage in Lehrte OT Immensen gelegen steht dieses freistehende Zweifamilienhaus zum Verkauf. Das im Jahre 1965 erstellte Haus ist solide gebaut, die Substanz ist sehr gut. Das vollunterkellerte Gebäude verfügt über circa 123 qm Wohnfläche plus weiterer Nutzfläche im Keller und auf dem Dachboden.

Die Fassadendämmung des Hauses (140 mm) aus dem Jahre 2008 ist an drei Gebäudeseiten (N/W/O) verbaut. Das Hausdach, das Garagendach, das Dach des Geräteanbaus sowie das Flachdach der Gartenlaube wurden in 2021 erneuert, ebenso die Elektroinstallation in diesen Gebäuden.

Für Wärme im Haus sorgt eine Anfang 2025 in Betrieb genommene Pellet-Zentralheizung mit separatem Warmwasserspeicher. Ein Energiebedarfsausweis liegt vor und kann bei einer Besichtigung eingesehen werden.

Die Erneuerung der Bäder im EG und OG einschließlich der Wasserver- und Entsorgungsleitungen sowie der dortigen Elektroinstallation erfolgte in 2024. In 2025 folgte die Erneuerung der gesamten Hauselektrik. Die Malerarbeiten im EG und OG führte ein Malerunternehmen aus der näheren Umgebung aus. Im Treppenhaus wurde ein neuer Vinyl-Bodenbelag verlegt, die Böden der Wohnräume wurden mit Ausgleichsmasse geebnet und können so mit Belägen nach eigener Vorstellung versehen werden.

Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, ein Duschbad und eine Küche (ohne Kücheneinrichtung). Die Zimmer des OG sind wie die des EG aufgeteilt, jedoch mit Dachschrägen versehen. Das Bad im OG besitzt eine Badewanne.

An den Fenstern beider Geschosse sind elektrische Rollläden verbaut.

Der Keller besteht im Wesentlichen aus 4 überwiegend gefliesten Räumen, davon ein Heizungskeller, ein neu gefliestes Pelletlager, zwei Abstellräume sowie ein Waschkeller für zwei Waschmaschinen.

Die Grundstücksgröße von 1000 qm lässt viel Raum für die eigene Kreativität der Gartengestaltung. Zur Bewässerung des Gartens steht ein Brunnen zur Verfügung. Ein kleiner Teich mit Goldfischen im hinteren Teil des Gartens sorgt für ein idyllisches Ambiente.

Die Zufahrtsstraße wurde ca. in 2022 -kostenlos für Anlieger- mit einem neuen Belag versehen.

## Ausstattung

Erneuerungen im Überblick:

2008 Fassadendämmung an drei Seiten (N/W/O)

2016 Heizkörper EG und OG

2021 Dacheindeckungen für Haus, Garage, Anbau, Gartenlaube

2021 Elektroinstallation in Garagen, Anbau, Gartenlaube

2022 Bodenfliesen im Pelletkeller

2023 Glasfaseranschluss (htp)

2024 Bäder EG und OG

2024 Bodenfliesen im Eingangsflur EG

2024 Fenster Bad und Eingangsflur EG

2025 Pellet-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher

2025/26 Elektroinstallation im gesamten Haus incl. Zählerschrank

2025/26 Malerarbeiten nach der Elektroinstallation im EG und OG incl. Einbau neuer Zimmertüren

2026 neuer Vinyl-Bodenbelag auf der Treppe zum OG

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## **Lage**

Schöner Wohnen in Lehrte OT Immensen!

Ca. 300 m entfernt beginnen die weiten Felder und Wiesen des Umlandes. Die Stadtzentren von Lehrte und Burgdorf liegen ca. 6 bis 7 km entfernt.

In Immensen wohnen sie bestens angeschlossen! Bis zum hiesigen S-Bahnhof von „Immensen/Arpke“ sind es mit dem Fahrrad nur wenige Minuten Fahrzeit (ca. 2,5 km). Mit dem PKW benötigen Sie z. B. über die A2 gerade einmal rd. 30 Minuten bis in die City von Hannover.

Bushaltestellen (u. a. Richtung Lehrte, Burgdorf, Hämelerwald) sowie Einkaufsmöglichkeiten (Dorfläden, Hofläden) sind fußläufig erreichbar. Immensen verfügt über eine Grundschule, Sport- und Freizeitangebote, eine Arztpraxis, einen Landgasthof, eine „Pizzeria“ mit Lieferservice, eine Bäckerei, ein Café sowie zwei Autowerkstätten. Die Apotheke aus dem Nachbarort Arpke liefert auf Wunsch bis an die Haustür.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	150,55 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haus und Obstgarten

# Exposé - Galerie



Garten



Anbau z. B. für Gartengeräte

# Exposé - Galerie



Gartenlaube



Haustür mit Sprechanlage

# Exposé - Galerie



~Grundrisssskizze des Hauses



Mittelflur EG



# Exposé - Galerie



Zimmer 2 EG



Zimmer 3 EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Küche EG links

# Exposé - Galerie



Küche EG rechts

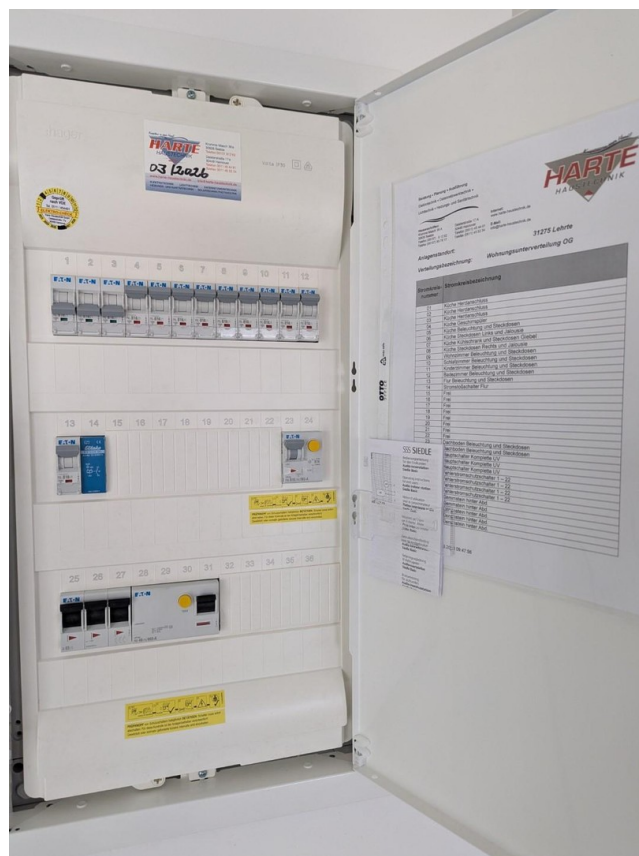


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Mittelflur OG



Elektronterverteilung OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Küche OG links



Küche OG rechts

# Exposé - Galerie

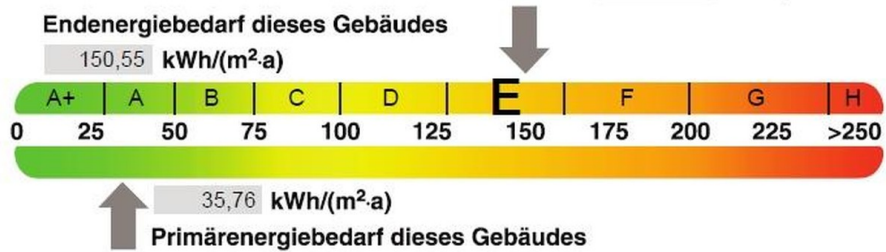


Zählerkasten im Heizungskeller

# Exposé - Grundrisse



~Grundriss EG und OG



Energiebedarf