

Ehra-Lessien / Ehra

## Hier passen Preis und Lage

*CODICE OGGETTO: 25123010*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 547 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25123010               |
| Superficie netta    | ca. 170 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 2024                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport            |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 489.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Prima occupazione                                                         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## Dati energetici

|                                               |                                         |                                                                |                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 11.10.2032                              | Consumo<br>energetico                                          | 44.30 kWh/m²a       |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Classe di efficienza<br>energetica                             | A                   |
|                                               |                                         | Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2023                |

CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 Sanitärusernamekten 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.

**CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra**

## Tutto sulla posizione

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 km<sup>2</sup> des 56 km<sup>2</sup> großen Gemeindegebiets einnehmen. Ehra-Lessien liegt jeweils rund 20 Kilometer von Wolfsburg und Gifhorn entfernt. Nachbargemeinden sind (von Norden im Uhrzeigersinn gezählt) Wittingen, Brome, Tülow, 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.

**CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2032.

Endenergiebedarf beträgt 44.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

CODICE OGGETTO: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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