

Ehra-Lessien / Ehra

## Hier passen Preis und Lage

???????? ??: 25123009



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

??? ??: 499.000 EUR • ??: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 547 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

?? ??? ??????

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25123009                            |
| ????????????        | ca. 170 m²                          |
| ?????????           | 5                                   |
| ???????????? ???    | 4                                   |
| ?????????           | 2                                   |
| ???? ?????????????  | 2024                                |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>????????????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 499.000 EUR                                                                           |
| ??????                         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 35 m²                                                                             |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????                                                        |

???????? ??????????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

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

|                                                |                                     |                                                                            |               |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ???? ???????????                               | ??????? ???????????<br>???? / ????? | ????????????????<br>??????????                                             | BEDARF        |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ?? | 11.10.2032                          | ??????? ??????<br>??????????                                               | 44.30 kWh/m²a |
| ???? ???????????                               | ??????? ???????????<br>???? / ????? | ??????????<br>????????????<br>??????????                                   | A             |
|                                                |                                     | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2023          |

???????? ?????????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

?? ?????????



**Zum virtuellen 360 Grad Rundgang!**

SCAN ME



??????? ???????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

?? ???????

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)

???????? ?????????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## ??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

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

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, Tüla, 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.

??????? ???????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

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

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

??????? ???????: 25123009 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

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

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

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28, 38440 Wolfsburg

Tel.: +49 5361 - 89 12 284

E-Mail: wolfsburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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