

Ehra-Lessien / Ehra

# Hier passt Preis und Lage

Property ID: 25123010



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

**PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 547 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## At a glance

Property ID	25123010	Purchase Price	489.000 EUR
Living Space	ca. 170 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	First occupancy
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 35 m <sup>2</sup>
Year of construction	2024	Equipment	Terrace, Guest WC
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.10.2032	Final Energy Demand	44.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## The property



Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## A first 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 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 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.



Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## All about the location

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.

Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## Other information

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

Property ID: 25123010 - 38468 Ehra-Lessien / Ehra

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Drevenstedt

---

Schillerstraße 28 Wolfsburg  
E-Mail: [wolfsburg@von-poll.com](mailto:wolfsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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