Springe / Gestorf – Springe

Two in One - Beeindruckendes Architektenhaus mit Einliegerwohnung und traumhaftem Garten in Gestorf!

VP azonosító: 25285020

VÉTELÁR: 600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209 m^2 • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 731 m^2

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Áttekintés

VP azonosító	25285020
Hasznos lakótér	ca. 209 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2001
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Beálló

Vételár	600.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	49.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az ingatlan

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Az elso benyomás

Mit diesem Immobilienangebot stellt Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd ein einzigartiges Immobilienensemble aus dem Jahre 2001 vor. Die Immobilie setzt sich aus einem Haupthaus mit ca. 149 m² Wohnfläche, zzgl. eines ausgebauten Spitzbodens, sowie einer Einliegerwohnung mit ca. 60 m² zusammen. Beide Häuser sind separat zu betreten und gleichwohl über den gemeinschaftlich nutzbaren Hauswirtschaftsraum miteinander verbunden. Dadurch werden unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglicht. Von Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten bis zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier alles vorstellbar!
Die Immobilie besticht durch eine großzügige, offen gestaltete Raumaufteilung und eine moderne, transparente Architektur. Die Verwendung von natürlichen Materialen trägt, in Kombination mit den vielen bodentiefen Fenster- bzw. Türelementen, zu einem gemütlichen Wohnambiente mit Urlaubscharakter bei. Der Wohnbereich ist durch die Ausprägung des Deckenbereichs als Galeriezimmer und einem damit einhergehenden Luftraum durch Helligkeit und Freiraum bis unter das Dach geprägt! Der verglaste Dachbereich in diesem Luftraum, der nahtlos in die breite Fensterfront übergeht, wird Sie begeistern - hat es doch den Anschein, in einem Glashaus zu wohnen, das mit Licht und Sonnenstrahlen geflutet wird. Der daran angrenzende Sommergarten stellt eine willkommene Ergänzung des Wohnzimmer im Außenbereich dar. Die Transparenz im Wohnbereich wird durch weitere Terrassentüren, die den Zugang und den Blick in den wunderschön angelegten Garten ermöglichen, unterstrichen. Die offen gestaltete Küche mit Kochtheke, in die ein Essplatz integriert ist, fügt sich perfekt in diese großzügige Wohnatmosphäre ein.
Das Haus präsentiert sich nicht nur mit einem hellen Wohnambiente, sondern auch mit einem Grundriss, der mit vielen Annehmlichkeiten verbunden ist. So steht Ihnen im Erdgeschoss ein separater Trakt, bestehend aus einem Zimmer und einem Duschbad, zur Verfügung. Bestens geeignet für Gäste, als Refugium für das jugendliche Kind oder als Grundlage für das ebenerdige Wohnen im Alter. Der direkte Zugang von der Küche in den Hauswirtschaftsraum sorgt für kurze Wege und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, in die Einliegerwohnung zu gelangen, so dass beide Häuser hier miteinander verschmelzen. Vom HWR haben Sie direkten Zugang auf die überdachte West-Terrasse, die ebenso von der Küche der Einliegerwohnung als auch vom Gästezimmer aus zu betreten ist. Dieses unterstreicht den Erholungswert des Hauses, der sich im Dachgeschoss fortsetzt. Hier steht Ihnen eine Dachterrasse zur Verfügung, die sowohl vom Badezimmer, das mit Wanne, Dusche und Sauna ausgestattet ist, als auch vom Schlafzimmer aus zu betreten ist. Diese verspricht entspannte Stunden beim Sonnenuntergang vor dem Schlafengehen oder gewährleistet Freigang nach dem

Saunabesuch! Zusätzlich ist die Einrichtung eines Fitnessraums möglich, der über die Dachterrasse erreicht werden kann. Im Außenbereich setzt sich das Uraubsfeeling fort. Das Highlight im wunderschön angelegten Garten ist der idyllische Gartenteich mit der malerischen Sitzecke, die zum Träumen einlädt.
Auch die technische Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen (siehe Ausstattung/Beschreibung).
Insgesamt erwartet Sie ein wohldurchdachtes Wohnensemble, das vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach vereint und Sie mit Komfort und großem Erholungs- und Freizeitwert verwöhnt. Die architektonische Raffinesse, gepaart mit der hochqualitativen Ausstattung mit ansprechendem Interieur wird sie überzeugen. Das helle, offen gestaltete Wohnambiente, das durch die Freizeitmöglichkeiten im Außenbereich ergänzt wird, spricht insbesondere freiheitsliebende Interessenten an, die gern großzügig leben und ihre Zeit im Freien genießen möchten.

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Részletes felszereltség

Architektenhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 2001
Erdgeschoss
- offen gestalteter Wohnbereich
- Küche mit Kochtheke und integriertem Essplatz und Zugang zum HWR
- HWR mit Ausgang Westterrasse (kann als Haustür genutzt werden) und Zugang zur Einliegerwohnung (verriegelbar)
- Kinder- /Gästezimmer
- Duschbad

Dachgeschoss
- Kinder- /Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- Galerierzimmer mit Zugang zum Ankleide-/ Hobbyraum
- Badezimmer mit Eckwanne, Dusche und Sauna - Zugang zur Dachterrasse
- Abstellraum mit Pelletbunker

Spitzboden (nicht als Wohnfläche ausgewiesen)
- offener Wohnbereich
- Büro / Gästezimmer

Einliegerwohnung mit separater Haustür und Zugang zum Haupthaus
Wichtig: das Erdgeschoss der Einliegerwohnung wurde senioren- und behindertengerecht mit breiten Türen und bodengleicher Dusche ausgestattet.
- Wohnzimmer mit Zugang zur vorgelagerten Terrasse
- Küche mit Zugang zur Westterrasse
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Schlafzimmer im DG
- WC im DG
- Raum als Fitnessraum eingerichtet, von der Dachterrasse aus begehbar

Außenbereich:
Sommergarten mit elektrischer Beschattung (per Fernbedienung), vom Haupthaus aus zu betreten
Überdachte, geschützte Westterrasse mit Zugang zum Gäste-Zimmer, HWR, Küche der Einliegerwohnung
Terrasse, vom Wohnzimmer der Einliegerwohnung aus zu betreten, mit elektrischer Markise
Gartenteich mit idyllischer Sitzecke
Abstellraum, von der Westterrasse aus zu betreten
Doppelcarport inkl. Geräteschuppen mit Gründach
Ausstattung

- Holzbalkendecke
- freischwebende Holztreppen und Spindeltreppe
- Fußböden: Fliesen, teilweise mit italienischem Dekor, Echtholz-Parkett
- Fenster: doppelt verglaste Kunststofffenster, überwiegend als bodentiefe Fenster bzw. Terrassentüren ausgeführt und mit erhöhtem Einbruchschutz (VSG-Verglasung).
- verglaster Dachausschnitt mit Beschattung außen (elektrisch und per Windfinder)
- Heizung: Fußbodenheizung, Wärmepumpe
- Pelletofen (10 KW), Pelletbunker umfasst 3 Tonnen (automatisch befüllbar)
- Photovoltaikanlage von 2011
- Warmwasserspeicher von 2021
- Automatische Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmetauscher

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Minden a helyszínrol

Ihr neues Zuhause befindet sich im Springer Ortsteil Gestorf. Am Ortsrand gelegen, genießen Sie den Blick über die angrenzenden Wiesen und Felder des Calenberger Landes. Gestorf liegt südwestlich der Landeshauptstadt Hannover und nordwestlich von Hildesheim. Ein Ort, der durch dörfliche Strukturen geprägt ist, in dem Sie mit Ihre Familie ruhig und behütet wohnen können.
Eine hervorragende Infrastruktur und ein S-Bahnhof steht Ihnen im ca. 4 km entfernt gelegenen Bennigsen zur Verfügung. Mit der S-Bahn, mit der Sie innerhalb von 15 Minuten nach Hameln oder innerhalb von 30 Minuten Fahrtzeit in das Zentrum Hannovers gelangen, die angrenzenden Bundesstraße B3 und B217 sowie über weitere kurze Verkehrswege in alle Himmelsrichtungen haben Sie beste Anbindungen und kurze Wege nach Hannover, Hildesheim und Hameln.

Die Lage des Architektenhauses verspricht Ruhe und Erholung pur, da Sie in unmittelbarer Feldrandlage mit Fernblick über das Calenberger Land wohnen. Auch für Familien mit Kleinkindern ist die Lage nahezu perfekt, da sich ein Kindergarten in unmittelbarer Nähe befindet und auch die Grundschule fußläufig erreichbar ist.

In Ihrer Freizeit können Sie sich hervorragend in einem der vielen Vereine in und um Gestorf einbringen oder die Nähe zum Deister für Wanderungen an sonnigen Tagen auskosten.

In Gestorf leben Sie aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Hannover, Hildesheim und Hameln sehr zentral, wohnen aber dennoch auch ländlich und idyllisch in einer kleinen Gemeinde, die Ihren Kindern ein wohl behütetes Aufwachsen ermöglicht und die seinen Einwohnern einiges zu bieten hat. Ein kleiner Dorfladen gewährleistet die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Ein Hausarzt steht Ihnen im Krankheitsfall zur Seite und zwei Gaststätten sorgen für das leibliche Wohl und für den Spaß auf der Kegelbahn.

Finden Sie hier Ihren Zufluchtsort, als Kontrast zu dem hektischen Arbeitsalltag in der Großstadt.

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 49.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen
Tel.: +49 511 - 64 20 165 0
E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com