

Springe / Gestorf – Springe

# Charmanter Winkelbungalow mit Kamin, sonniger Terrasse und Vollkeller in Gestorf zu verkaufen!

*Objektnummer: 25285048*



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 721 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25285048	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1974		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	215.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.01.2036	Energie- Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

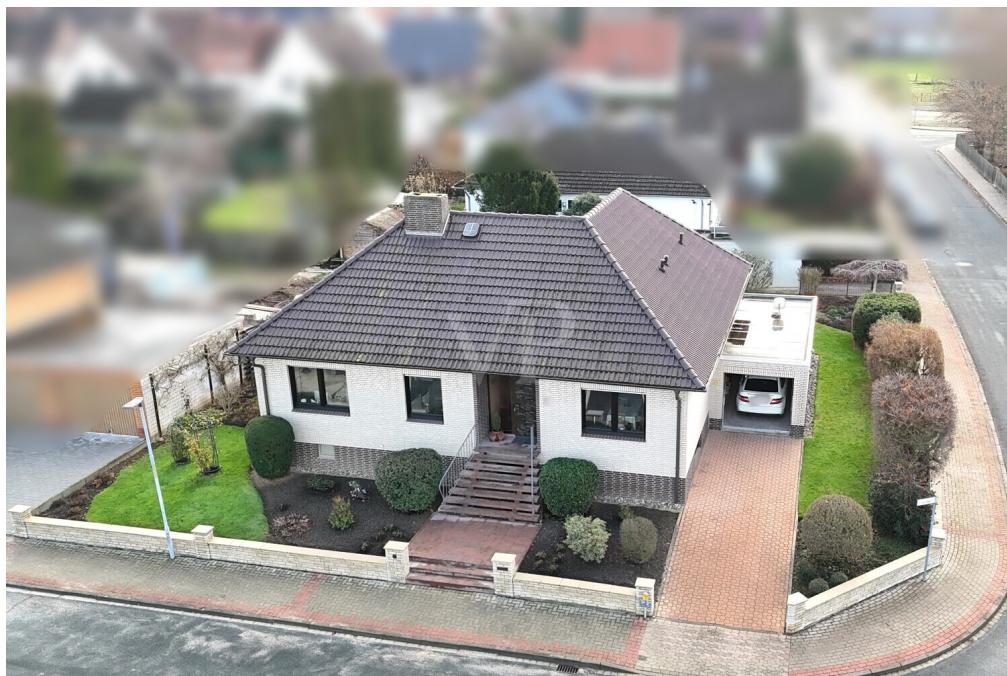
Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



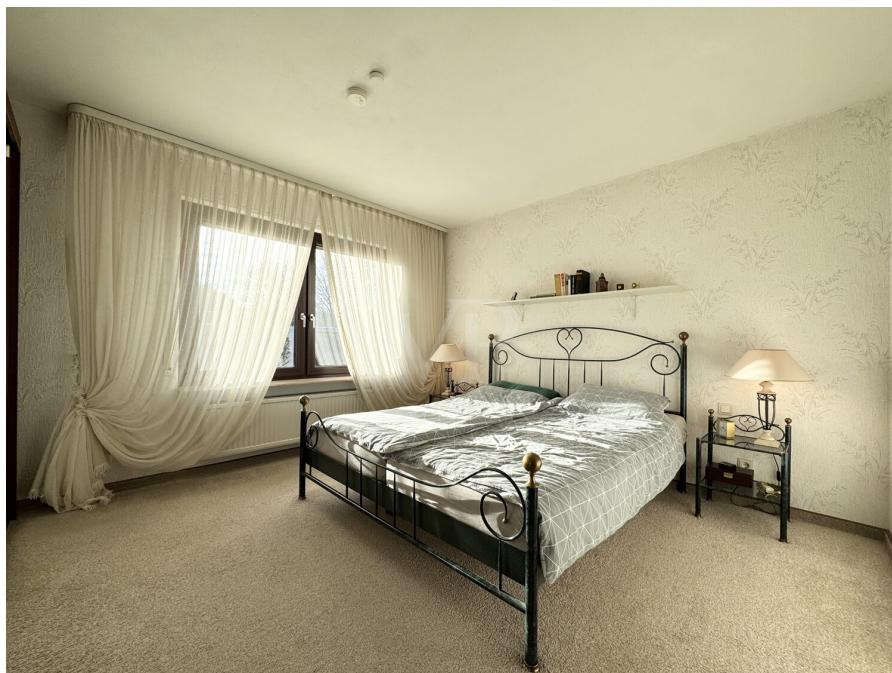
Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Ein erster Eindruck

Mit diesem Immobilienangebot bietet Ihnen Von Poll Immobilien Hannover Region Süd einen ansprechenden Bungalow in ruhiger Lage von Gestorf an. Die Immobilie präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 721 m<sup>2</sup>.

Die 1974 in massiver Bauweise errichtete Immobilie besticht mit einer durchdachten, ebenerdigen Raumauflistung - perfekt für das Wohnen im Alter!

Das Herzstück des Hauses bildet das ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das mit seinem großzügigen Platzangebot ideale Voraussetzungen für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten bietet. Ein Kamin sorgt hier an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre. Große Fenster- und Türelemente lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Wohnraum mit dem Außenbereich. In den warmen Monaten wird die sonnige Terrasse, die sich harmonisch in den Winkel des Bungalows einfügt und sowohl vom Wohnbereich als auch vom Flur aus zugänglich ist, zum erweiterten Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie in den Garten, der sich direkt an die Terrasse anschließt und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet – ob Klettergerüst, Pool oder Trampolin, hier ist ausreichend Platz für Groß und Klein.

Neben dem Wohnbereich stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das komfortabel gelegene Badezimmer in unmittelbarer Nähe zum Schlafzimmer wurde umfassend modernisiert und ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Sollte der Platz im Erdgeschoss nicht ausreichen, hält die Immobilie eine Überraschung für Sie bereit: Im Vollkeller erwarten Sie zwei mit Heizkörpern und Fenstern ausgestattete Räume, die viel zu schade sind, um nur als Abstellräume genutzt zu werden. Auch Teenager werden es lieben, dort Ihren Rückzugsort einzurichten. Das mit einer Dusche ausgestattete Badezimmer bietet hierfür die perfekte Voraussetzung.

Ergänzt wird das Raumangebot im Keller durch klassische Wirtschaftsräume, darunter ein Waschraum, der Heizungsraum sowie das Öllager. Ein großzügiger Partyraum rundet das Angebot auf dieser Ebene ab. Der Keller präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt und ist mit Bodenfliesen ausgestattet.

Eine Garage bietet Ihrem Fahrzeug einen geschützten und trockenen Stellplatz und komplettiert dieses attraktive Angebot.

Insgesamt dürfen Sie sich auf eine sehr gepflegte Immobilie freuen, die mit Helligkeit, Großzügigkeit und einem hohen Wohnkomfort begeistert.

Sie verbindet den Charme des klassischen Bungalows mit modernen Annehmlichkeiten und bietet genügend Platz für eine kleine Familie oder Paare, die ebenerdiges Wohnen schätzen - der größte Pluspunkt, gewährleistet sie doch das Wohnen bis ins hohe Alter.

Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Ausstattung und Details

Einfamilienhaus / Bungalow

Erdgeschoss:

- Flur / Diele
- Küche (2018)
- repräsentativer Wohnbereich. (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Esszimmer (ca. 19 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer (ca. 13,5 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne (2018)
- Abstellraum

Keller:

- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Partyraum mit Bar
- Waschkeller
- Heizungsraum mit angrenzendem Öllager

Ausstattung:

- Fußböden: Fliesen, Teppich
- Heizung: Öl-Zentralheizung (1990)
- Kamin
- Fenster: zwei-/ dreifach verglaste Kunststofffenster (2023)
- Außenrollläden (teilweis elektrisch)
- neue Wasserleitungen

Außenbereich:

- Garage
- Terrasse
- elektrische Markise

**Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe**

## Alles zum Standort

Ihr neues Zuhause befindet sich im Springer Ortsteil Gestorf. Eingebettet in Wiesen und Felder des Calenberger Landes ist Gestorf südwestlich der Landeshauptstadt Hannover und nordwestlich von Hildesheim gelegen. In Gestorf, einem Ort mit noch dörflichen Strukturen, wohnen Sie mit Ihre Familie ruhig und behütet.

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 Bundesstraßen 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 Bungalows versprüht einen Hauch von Urlaubsflair, da Sie in der Nähe der Pferdekoppel des Rittergutes 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.

Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 215.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Objektnummer: 25285048 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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