

**Springe / Gestorf - Springe**

# Two in One - Impressive architect-designed house with granny flat and dreamy garden in Gestorf!

**Property ID: 25285020**



**PURCHASE PRICE: 600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 731 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## At a glance

Property ID	25285020	Purchase Price	600.000 EUR
Living Space	ca. 209 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Balcony
Bedrooms	6		
Bathrooms	3		
Year of construction	2001		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	49.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.06.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

## The property



**Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## A first impression

With this property offer, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presents a unique property complex built in 2001. The property comprises a main house with approximately 149 m<sup>2</sup> of living space, plus a finished attic, and a separate apartment of approximately 60 m<sup>2</sup>. Both houses have separate entrances and are connected via a shared utility room. This allows for various usage concepts. From multi-generational living, living and renting, to living and working under one roof, everything is conceivable here! The property impresses with its spacious, open-plan layout and modern, transparent architecture. The use of natural materials, combined with the many floor-to-ceiling windows and doors, contributes to a cozy living atmosphere with a vacation feel. The living area is characterized by the gallery-style ceiling and the resulting open space, creating a sense of light and a feeling of spaciousness extending all the way to the roof! The glazed roof area in this open space, which seamlessly transitions into the wide window front, will captivate you – it creates the feeling of living in a glass house flooded with light and sunshine. The adjoining summer garden provides a welcome extension of the outdoor living room. The transparency of the living area is further emphasized by additional patio doors that offer access to and views of the beautifully landscaped garden. The open-plan kitchen with its breakfast bar and integrated dining area blends perfectly into this spacious living atmosphere. The house not only boasts a bright and airy ambiance but also a layout that offers numerous conveniences. For example, a separate wing on the ground floor comprises a room and a shower room. This is ideal for guests, as a retreat for a teenager, or as the basis for independent living in later years. Direct access from the kitchen to the utility room ensures short distances and also provides access to the separate apartment, seamlessly merging the two houses. From the utility room, you have direct access to the covered west-facing terrace, which can also be reached from the kitchen of the separate apartment and from the guest room. This underscores the house's

recreational appeal, which continues on the top floor. Here, a roof terrace awaits, accessible from both the bathroom (equipped with a bathtub, shower, and sauna) and the master bedroom. This promises relaxing hours at sunset before bedtime or provides a refreshing escape after a sauna session! Additionally, a fitness room can be installed, accessible via the roof terrace. The vacation atmosphere extends to the outdoor area. The highlight of the beautifully landscaped garden is the idyllic garden pond with its picturesque seating area, perfect for daydreaming. The house's technical features also leave nothing to be desired (see features/description). Overall, you can expect a well-designed residential complex that combines diverse living and usage options under one roof, pampering you with comfort and ample opportunities for relaxation and leisure. The architectural sophistication, paired with high-quality fixtures and an attractive interior, will impress you. The bright, open-plan living environment, complemented by outdoor recreational opportunities, is particularly appealing to those who value freedom, appreciate spacious living, and enjoy spending time outdoors.

**Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Details of amenities

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 Holztreppe 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

**Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## All about the location

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 Ihrer 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.

**Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 49.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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