

Springe / Gestorf - Springe

Dos en Uno: ¡Impresionante casa diseñada por arquitecto con apartamento anexo y jardín de ensueño en Gestorf!

Número de propiedad: 25285020



**PRECIO DE COMPRA: 600.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m²**

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

De un vistazo

Número de propiedad	25285020	Precio de compra	600.000 EUR
Superficie habitable	ca. 209 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	6	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Balcón
Baños	3		
Año de construcción	2001		
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	49.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.06.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

La propiedad



Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

Una primera impresión

Con esta oferta inmobiliaria, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd presenta un complejo inmobiliario único construido en 2001. La propiedad consta de una casa principal con aproximadamente 149 m² de espacio habitable, más un ático terminado y un apartamento independiente de aproximadamente 60 m². Ambas casas tienen entradas independientes y están conectadas por un lavadero compartido. Esto permite diversos conceptos de uso. Desde vivir con varias generaciones, vivir y alquilar, hasta vivir y trabajar bajo un mismo techo, ¡aquí todo es concebible! La propiedad impresiona por su espaciosa distribución diáfana y su arquitectura moderna y transparente. El uso de materiales naturales, combinado con los numerosos ventanales y puertas de suelo a techo, contribuye a un ambiente acogedor con un toque vacacional. La sala de estar se caracteriza por el techo estilo galería y el espacio abierto resultante, creando una sensación de luminosidad y amplitud que se extiende hasta la azotea. La cubierta acristalada de este espacio abierto, que se integra a la perfección con el amplio ventanal frontal, le cautivará: crea la sensación de vivir en una casa de cristal inundada de luz y sol. El jardín de verano contiguo ofrece una agradable extensión del salón exterior. La transparencia del salón se ve acentuada por las puertas correderas adicionales que ofrecen acceso y vistas al hermoso jardín. La cocina abierta, con barra americana y comedor integrado, se integra a la perfección en este amplio ambiente. La casa no solo presume de un ambiente luminoso y diáfano, sino también de una distribución que ofrece numerosas comodidades. Por ejemplo, un ala independiente en la planta baja consta de una habitación y un baño con ducha. Es ideal para invitados, como refugio para un adolescente o como base para una vida independiente en la vejez. El acceso directo desde la cocina al lavadero garantiza trayectos cortos y también da acceso al apartamento independiente, integrando a la perfección las dos casas. Desde el lavadero se accede directamente a la terraza cubierta orientada al oeste, a la que también se puede acceder desde la cocina del

apartamento independiente y desde la habitación de invitados. Esto subraya el atractivo recreativo de la casa, que continúa en la planta superior. Aquí le espera una terraza en la azotea, accesible tanto desde el baño (equipado con bañera, ducha y sauna) como desde el dormitorio principal. ¡Promete horas de relax al atardecer antes de acostarse o un refrescante escape después de una sesión de sauna! Además, se puede instalar un gimnasio, accesible desde la terraza. El ambiente vacacional se extiende a la zona exterior. Lo más destacado del hermoso jardín es el idílico estanque con su pintoresca zona de estar, ideal para soñar despierto. Las características técnicas de la casa también satisfacen todas las necesidades (ver características/descripción). En resumen, le espera un complejo residencial bien diseñado que combina diversas opciones de vivienda y uso bajo un mismo techo, mimándole con comodidad y amplias oportunidades para la relajación y el ocio. La sofisticación arquitectónica, combinada con accesorios de alta calidad y un atractivo interior, le impresionará. El entorno de vida abierto y luminoso, complementado con oportunidades de recreación al aire libre, es particularmente atractivo para aquellos que valoran la libertad, aprecian la vida espaciosa y disfrutan de pasar tiempo al aire libre.

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf - Springe

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Susanne Krausz-Grimsehl

Huflattichweg 17, 30880 Laatzen

Tel.: +49 511 - 64 20 165 0

E-Mail: hannover.sued@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com