

Springe / Gestorf – Springe

# Deux en un - Maison d'architecte impressionnante avec studio indépendant et jardin de rêve à Gestorf !

CODE DU BIEN: 25285020



PRIX D'ACHAT: 600.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 731 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25285020
Surface habitable	ca. 209 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	600.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	49.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2001



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe**

## Une première impression

Avec ce bien, Von Poll Immobilien Hannover Region Süd présente un ensemble immobilier unique, construit en 2001. La propriété comprend une maison principale d'environ 149 m<sup>2</sup> de surface habitable, des combles aménagés et un appartement indépendant d'environ 60 m<sup>2</sup>. Les deux logements disposent d'entrées séparées et sont reliés par une buanderie commune. Cette configuration offre de multiples possibilités d'aménagement : colocation multigénérationnelle, location, ou encore espace de vie combinant travail et vie personnelle, tout est envisageable ! La propriété séduit par son agencement spacieux et ouvert, ainsi que par son architecture moderne et lumineuse. L'utilisation de matériaux naturels, associée aux nombreuses baies vitrées, contribue à créer une atmosphère chaleureuse et apaisante, évoquant les vacances. Le séjour se caractérise par un plafond cathédrale et l'espace ouvert qui en résulte, créant une sensation de luminosité et d'espace qui s'étend jusqu'au toit. La verrière de cet espace ouvert, qui se prolonge harmonieusement dans la large façade vitrée, vous séduira : elle donne l'impression de vivre dans une maison de verre baignée de lumière. Le jardin d'été attenant prolonge agréablement le salon extérieur. La transparence de l'espace de vie est encore accentuée par des portes-fenêtres supplémentaires qui offrent un accès au jardin paysager et une vue imprenable. La cuisine ouverte, avec son bar et son coin repas intégré, s'intègre parfaitement à cette atmosphère spacieuse. La maison bénéficie non seulement d'une ambiance lumineuse et aérée, mais aussi d'une configuration offrant de nombreux avantages. Par exemple, une aile séparée au rez-de-chaussée comprend une chambre et une salle d'eau. Cet espace est idéal pour accueillir des invités, comme refuge pour un adolescent ou comme base pour une vie indépendante à un âge avancé. L'accès direct de la cuisine à la buanderie permet de gagner du temps et donne également accès à l'appartement indépendant, reliant ainsi harmonieusement les deux logements. Depuis la buanderie, vous accédez directement à la terrasse couverte exposée ouest, accessible également depuis la cuisine de l'appartement et depuis la chambre d'amis. Cela souligne le caractère récréatif de la maison, qui se prolonge au dernier étage. Une terrasse sur le toit vous y attend, accessible depuis la salle de bain (équipée d'une baignoire, d'une douche et d'un sauna) et la suite parentale. Idéale pour des moments de détente au coucher du soleil ou une pause rafraîchissante après une séance de sauna ! Une salle de fitness peut également y être aménagée, accessible par la terrasse. L'atmosphère de vacances se prolonge à l'extérieur. Le joyau du jardin paysager est son bassin idyllique et son coin salon pittoresque, parfait pour la rêverie. Les équipements techniques de la maison sont également irréprochables (voir la description). En résumé, vous profiterez d'un complexe résidentiel bien conçu, combinant différents espaces de vie et d'usage sous un même toit, pour un confort optimal et de



nombreuses occasions de détente et de loisirs. La sophistication architecturale, associée à des finitions haut de gamme et à un intérieur soigné, vous séduira. L'espace de vie lumineux et ouvert, complété par des espaces de loisirs extérieurs, plaira particulièrement à ceux qui apprécient la liberté, les grands espaces et les moments passés au grand air.

CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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