

**Springe / Gestorf – Springe**

???? ?? ??? - ?????????????? ?????? ?????????????? ???  
???????????????? ?? ?????????????? ??? ?? ??????? ??? ??????????????  
????? ??? ?????????????!

????????? ??????????: 25285020



???? ??????: 600.000 EUR • ??????????: ca. 209 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 731 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

?????? ??????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## ?? ?? ?????

?????? ????????	25285020
?????????	ca. 209 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
???????	8
????????? ???	6
?????????	3
???? ??????????	2001
????? ??????????	2 x ?????????? ???
	?????????????

???? ??????	600.000 EUR
?????	???????????
	??????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????????	??????
??????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ????????

?????? ??????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## ?????????? ????????

????????? ??????????	?????????? ??????????	???????????????	BEDARF
???? ??????????	?????? ?????????????? ????	???????????	
	/ ????	?????? ??????	49.40 kWh/m²a
???????????	10.06.2035	??????????	A
????????????????? ??????		????????????? ??????????	
???? ??????????	?????? ?????????????? ????	???? ????????????	2001
	/ ????	????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	



??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????? : 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



??????? ???????? : 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



??????? ??????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????





??????? ???????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



??????? ???????? : 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



??????? ??????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

?? ???????



???    ???    ???????

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



החברה, הן הן החברה. הן החברה, החברה החברה החברה, הן החברה החברה  
החברה החברה החברה, החברה החברה החברה החברה החברה החברה,  
החברה החברה החברה החברה החברה החברה החברה החברה החברה.

?????? ?????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## ???????????? ???? ?

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 seniorenen- 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

?????? ?????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

## ??? ??? ??? ?????????

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.

?????? ??????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

????? ????????????

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.

??????? ?????????: 25285020 - 31832 Springe / Gestorf – Springe

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Susanne Krausz-Grimsehl

---

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

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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